

***Département de la Nièvre***

**Commune de Pouilly-sur-Loire**

## **Plan Local d'Urbanisme**

---

### **2.1 – Règlement d'urbanisme modifié**

---

PLU approuvé par délibération du conseil municipal en date du 17 septembre 2002.

Révision simplifiée approuvée par délibération du conseil municipal en date du 5 octobre 2006.

Modifications de droit commun n°1 et 2 approuvées par délibération du conseil municipal en date du 5 octobre 2006 et du 6 mai 2010.

Modifications simplifiées n°1 et 2 approuvées par délibération du conseil municipal en date du 27 septembre 2012 et du 6 novembre 2025.

Mises à jour par arrêtés en date du 7 janvier 2003, 4 décembre 2007, 19 juillet 2017, 30 octobre 2020 et 28 septembre 2022.

## AVERTISSEMENT

Le règlement détermine le droit d'occuper et d'utiliser les sols et les conditions dans lesquelles ces droits peuvent être exercés dans les diverses zones du PLU (urbaine, naturelle, à urbaniser, agricole, naturelle et forestière à protéger) délimitées sur les documents graphiques (article R.123-4).

**Les règles relatives au droit des sols peuvent s'exprimer soit par écrit, soit graphiquement. En ce sens, le document écrit et les documents graphiques sont indissociables.**

A ce titre, pour connaître l'ensemble des règles d'occuper et d'utiliser le sol applicables sur un terrain particulier, il convient d'examiner :

- les prescriptions contenues dans la partie écrite du règlement et celles figurant sur les documents graphiques qui disposent d'une véritable portée normative, au même titre que la partie écrite du règlement. La liste des prescriptions qui peuvent être indiquées graphiquement, figure aux articles R.123-11 et R.123-12 (espaces boisés classés, règles d'implantation des constructions, emplacements réservés, éléments de paysage et du bâti à protéger, ...).

- les orientations et prescriptions relatives à l'aménagement de certains secteurs d'intérêt collectif, contenues dans le projet d'aménagement et de développement durable (cf. pièce n° 2 du dossier de PLU), qui sont également opposables aux tiers.

# SOMMAIRE

<b>TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	<b>3</b>
ZONE UA.....	5
ZONE UC.....	20
ZONE UD.....	33
ZONE UE.....	44
ZONE UN.....	55
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....</b>	<b>66</b>
ZONE 1 AU.....	67
ZONE 2 AU.....	76
ZONE A.....	80
ZONE N.....	88

*Le règlement est accompagné de schémas ayant pour objectif  
de visualiser rapidement le principe des règles.*

*En cas d'incohérence entre les schémas et le texte,  
il y a lieu d'appliquer les règles écrites.*

**TITRE I**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES URBAINES**

**SECTION 1 :  
NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

- Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

**SECTION 2 :  
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

- Article 3 - Accès et voirie
- Article 4 - Desserte par les réseaux
- Article 5 - Caractéristiques des terrains
- Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 - Emprise au sol
- Article 10 - Hauteur maximum des constructions
- Article 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - éléments de paysage à protéger
- Article 12 - Stationnement
- Article 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

**SECTION 3 :  
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

- Article 14 - Coefficient d'occupation du sol

# ZONE UA

## SECTION 1

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

**Il convient de préciser que les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article 1 ou soumises à des conditions particulières à l'article 2 sont admises dans la zone.**

#### **Article UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

1. l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
2. les dépôts de véhicules visés à l'article R.442-2 b) du code de l'urbanisme ;
3. les garages collectifs de caravanes conformément aux dispositions des articles R.442-2 du code de l'urbanisme ;
4. le stationnement isolé des caravanes ;
5. l'aménagement de terrains de camping et de caravanage en application des articles R.443-7 et R.443-10 du code de l'urbanisme ;
6. l'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs prévues aux articles R.444-1 et suivants du code de l'urbanisme ;

#### **Article UA 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières**

##### **I - Rappels :**

Outre les constructions, sont soumis à déclaration ou à autorisation :

1. Les installations et travaux divers, en application des articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
2. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L.430-1 du code de l'urbanisme.  
Ces démolitions sont régies par les articles L.430-1 c) et R.430-9 lorsqu'elles se situent aux abords d'un monument historique et par celles des articles L.430-1 d), L.430-5, R.430-3 et R.430-9 pour les bâtiments identifiés au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme.
3. Toute construction nouvelle située dans un secteur affecté par le bruit en application des arrêtés préfectoraux n° 2000-DDE-1754 (concernant les routes nationales) et n° 2000-DDE-1756 (concernant la voie ferrée) en date du 17 mai 2000, doit faire l'objet d'un isolement acoustique selon les dispositions fixées par arrêtés joints en annexe du présent dossier (cf. pièce n° 4-5)

D'autre part, en application de l'article R421-12, seule doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- a) Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;
- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 ;

- d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

## **II - Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :**

1. Les constructions, ouvrages et travaux à destination de commerces, d'artisanat, d'industrie et d'entrepôts dès lors :

- pour les constructions à destination de commerce, que leur surface de vente soit inférieure à 300 m<sup>2</sup>. Toutefois, une surface de vente supérieure à 300 m<sup>2</sup> est admise pour les commerces directement liés aux activités agricoles ou viticoles.
- qu'en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, elles n'entraînent aucune nuisance ou incommodité pour le voisinage.

A ce titre, toute nuisance doit être traitée à la source. Les moyens techniques à mettre en œuvre doivent être définis en fonction d'une part, de la nature et de l'importance de la nuisance et d'autre part, des composantes de l'environnement urbain dans lequel la construction est implantée. Notamment, à ce titre :

- les nuisances sonores, nécessitent une isolation des constructions ;
- les nuisances olfactives à caractère persistant et manifeste, supposent d'être collectées et traitées avant d'être rejetées ;
- les émissions de poussières et de fumées, doivent faire l'objet d'une collecte, d'un traitement et d'un rejet adapté ;
- les nuisances liées au trafic automobile et de poids lourds induit par l'activité doivent être prises en compte.

2. Les installations classées pour la protection de l'environnement dès lors :

- que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et les dangers éventuels susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, tels que drogueries, laveries, chaufferies d'immeubles, parc de stationnement, etc....

3. Pour les installations classées, existantes à la date d'approbation de la révision du PLU, seuls sont admis les travaux d'aménagement et d'extension des constructions les abritant. Ces travaux ne doivent pas avoir pour effet d'augmenter les nuisances.

4. Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés.

5. *Dans les ensembles paysagers à préserver ou à mettre en valeur délimités aux documents graphiques seuls sont admis, sous réserve des prescriptions des articles 11 et 13 :*

- *pour les puits : les travaux de restauration et de mise en valeur dans le respect des matériaux et de l'aspect d'origine ;*
- *pour les rives de la Loire : les travaux de stabilisation des berges et les travaux d'aménagement destinés aux aires de jeux et à la promenade*

## **SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

## Article UA 3 - Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre justifiant d'une servitude de passage suffisante pour les besoins de l'opération projetée.

### 3.1 - Accès

#### ◆ *Définition*

L'accès est la limite qui sépare le terrain sur lequel est projetée l'opération avec la voie de desserte ouverte à la circulation, que celle-ci soit publique ou privée. Dans le cas d'une servitude de passage, celle-ci constitue en elle-même, un accès.

#### ◆ *Règle*

Toute construction doit avoir un accès sur une voie publique ou privée d'une dimension suffisante et adaptée à sa nature. En outre, les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. En outre, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Les accès des véhicules doivent être localisés de façon à ne pas compromettre les plantations ou espaces verts publics, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie.

### 3.2 - Voirie

#### ◆ *Définition*

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction.

#### ◆ *Règle*

Toute construction doit être desservie par une voie qui répond aux caractéristiques suivantes :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions projetées ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

Ces voies doivent avoir :

- une largeur minimale de 3,50 mètres ;
- une hauteur sous porche minimale de 3,50 mètres ;
- un rayon intérieur minimal de 8 mètres.

Elles doivent, en outre, être dimensionnées au regard des opérations qu'elles desservent. Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer à la composition de la trame viaire environnante.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les équipements techniques liés aux différents réseaux, à la voirie ou à la distribution d'énergie tels que transformateurs, ne sont pas assujettis à cette règle.

## Article UA 4 - Desserte par les réseaux

### 4.1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle ou lors de travaux réalisés sur une construction existante, qui requiert une alimentation en eau. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie selon les règles en vigueur.

### 4.2 - Assainissement

Lorsque le réseau d'assainissement collectif est de type séparatif, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies dans la propriété et raccordées au réseau public séparément.

#### ◆ *Eaux usées*

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire, sauf si des contraintes topographiques ou techniques justifiées s'y opposent, pour toute construction nouvelle ou lors de travaux réalisés sur une construction existante. En l'absence de réseau collectif, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.

Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé. Les conditions et les modalités de rejet des eaux usées, tant en terme qualitatif que quantitatif, doivent être conformes aux dispositions.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans les fossés, les cours d'eau et le réseau d'eaux pluviales.

#### ◆ *Eaux pluviales*

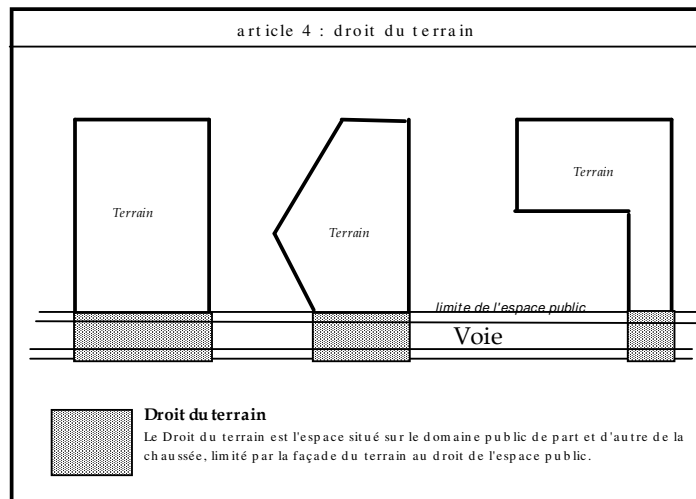
Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

### 4.3 - Réseaux divers

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain, avec un raccordement aéro-souterrain pour les réseaux publics aériens.



## UA 5 - Caractéristiques des terrains

En cas de réalisation d'un assainissement individuel, le terrain doit avoir une dimension suffisante pour permettre la réalisation de cet équipement compte tenu de la nature hydrogéologique du sol, ainsi que de la réglementation en vigueur.

## Article UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

### 6.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation automobile générale, que ces voies soient de statut public ou privé.

Outre les rues, routes, avenues ou places publiques constituent des voies ou emprises publiques pour l'application du présent article, même si l'opération ne peut prendre accès sur ces voies ou emprises :

- les sentes et les chemins (y compris ruraux) ;
- la Loire ;
- la voie ferrée ;
- les voies express et à grande circulation (RN 7).

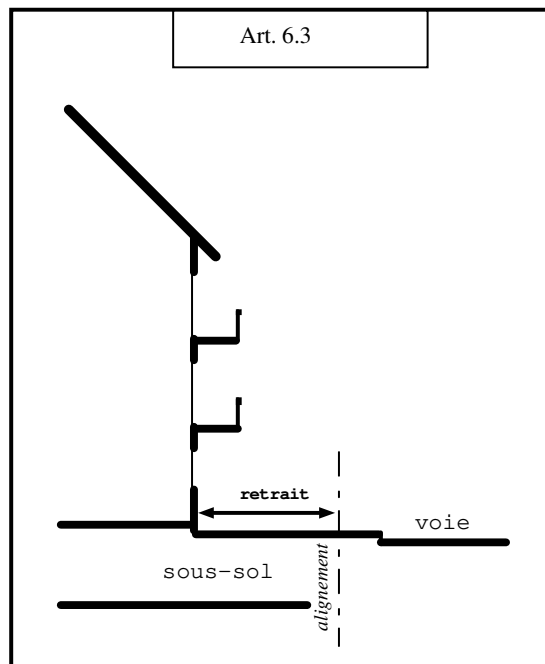
### 6.2 - Définition

Le terme "alignement" utilisé dans le présent règlement désigne selon le cas :

- la limite entre le domaine public et la propriété privée ou celle déterminée ou non par un plan général d'alignement (voie publique) ;
- la limite d'emprise de la voie (voie privée) ;
- la limite d'un emplacement réservé prévu pour la création d'une voie ou d'un élargissement ;
- la limite entre le chemin rural et la propriété privée ;
- la limite du domaine ferroviaire.

### 6.3 - Modalités de calcul

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement depuis chaque point de la façade jusqu'au point le plus proche de l'alignement. Ne sont pas compris les saillies traditionnelles, tels que les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et les oriels, ainsi que les parties enterrées des constructions.



## 6.4 - Règle générale

### 6.4.1 - Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques

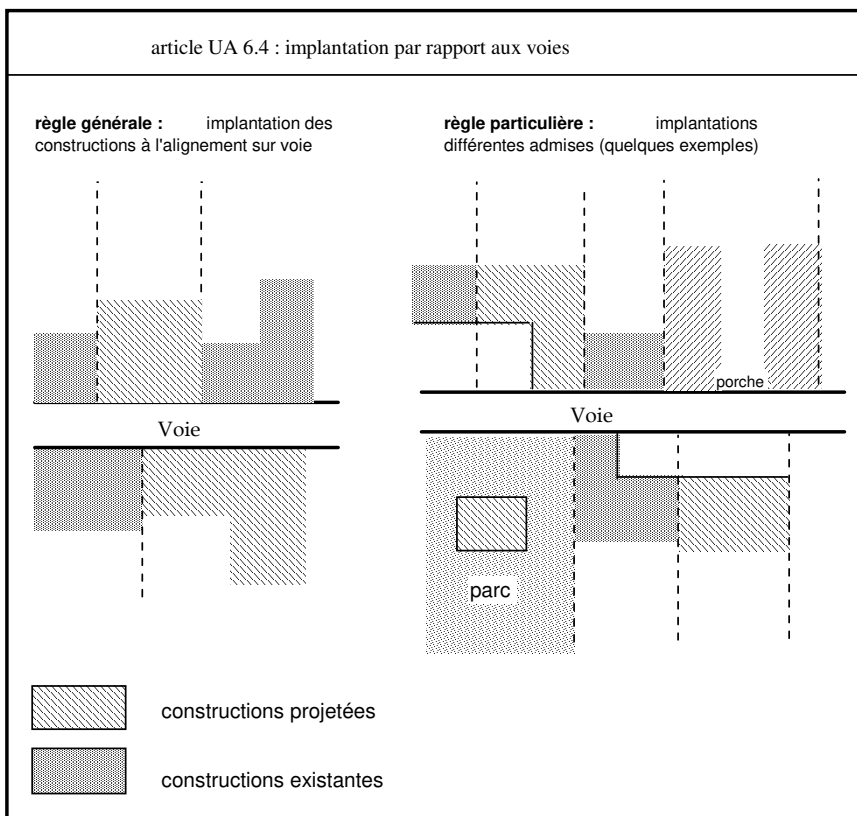
#### ◆ Disposition générale

- a. Tout ou partie des constructions principales doit s'implanter :
  - soit l'alignement
  - soit suivant le retrait d'une construction voisine
- b. Les piscines doivent s'implanter à au moins 1 mètre de l'alignement

#### ◆ Dispositions particulières

Une implantation autre qu'à l'alignement est admise ou imposée, dans le but d'une meilleure intégration dans son environnement, dans les cas suivants :

1. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées en retrait par rapport à l'alignement. Dans ce cas l'extension doit être réalisée en harmonie avec l'implantation de la construction existante ;
2. lorsque des raisons techniques ou de sécurité directement liées à la nature de la destination de la construction nécessitent une forme architecturale incompatible avec une implantation à l'alignement ;
3. lorsque des raisons techniques ou de sécurité liées à la nature du terrain, tel qu'un dénivelé important entre la voie et le terrain d'assiette du projet, nécessitent une implantation en retrait ;
4. lorsque le terrain d'assiette de la construction est limitrophe de plusieurs voies, l'implantation à l'alignement peut n'être exigée que sur l'une de ces voies dès lors que le projet respecte une harmonie et l'intégration de la construction sur les autres voies ;
5. lorsque la construction s'inscrit dans un parc, son implantation est déterminée pour répondre à une mise en valeur du parc ;
6. lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux ou à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.



## article UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

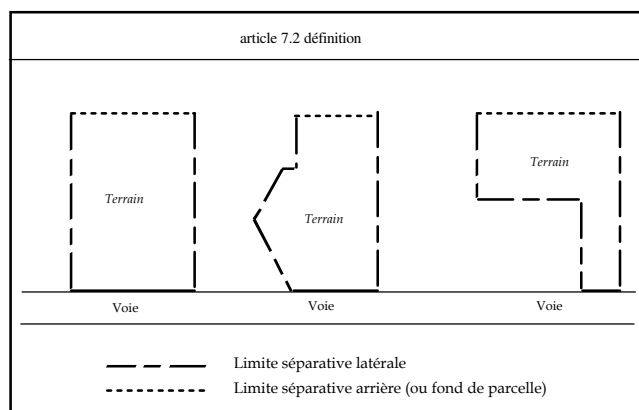
### 7.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de parcelle qui séparent le terrain du terrain ou des terrains voisins.

### 7.2 - Définition

En se référant à un terrain présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la voie constituent les limites séparatives latérales, la limite opposée à la voie constitue la limite de fond de parcelle.

Dans l'acceptation courante, il faut assimiler toute morphologie parcellaire complexe à cette configuration théorique en considérant comme limite latérale tout côté de terrain aboutissant à la voie principale y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.



## 7.3 - Règles d'implantation

### 7.3.1 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

#### ◆ Disposition générale

- a. Les constructions doivent être implantées sur une ou les deux limites séparatives latérales.
- b. Les piscines doivent s'implanter à au moins 1 mètre des limites séparatives

#### ◆ Dispositions particulières

Toutefois, une implantation en retrait des limites séparatives latérales est autorisée, dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

- pour préserver des vues notamment sur des espaces végétalisés ou arborés, des éléments de patrimoine ;
- lorsque, à proximité du projet de construction, les constructions existantes sont implantées en retrait. La construction nouvelle peut être implantée en harmonie avec le retrait des constructions environnantes ;
- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'un bâtiment existant implanté en retrait. Dans ce cas, les travaux doivent être réalisés en harmonie avec le bâtiment existant ;
- lorsque la construction principale s'inscrit dans un parc, son implantation est déterminée pour répondre à une mise en valeur du parc ;
- lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux réseaux et services publics et d'intérêt collectif tels que transformateurs...

### 7.3.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites de fond de parcelle

#### ◆ Disposition générale

L'implantation des constructions est différente selon la profondeur du terrain mesurée perpendiculairement de tout point de l'alignement défini à l'article 6.

Les constructions peuvent être implantées sur les limites arrière d'un terrain dès lors que ces dernières sont situées dans une bande de 25 mètres à compter de l'alignement et doivent être implantées en retrait dès lors que les limites arrière se situent au-delà de cette bande.

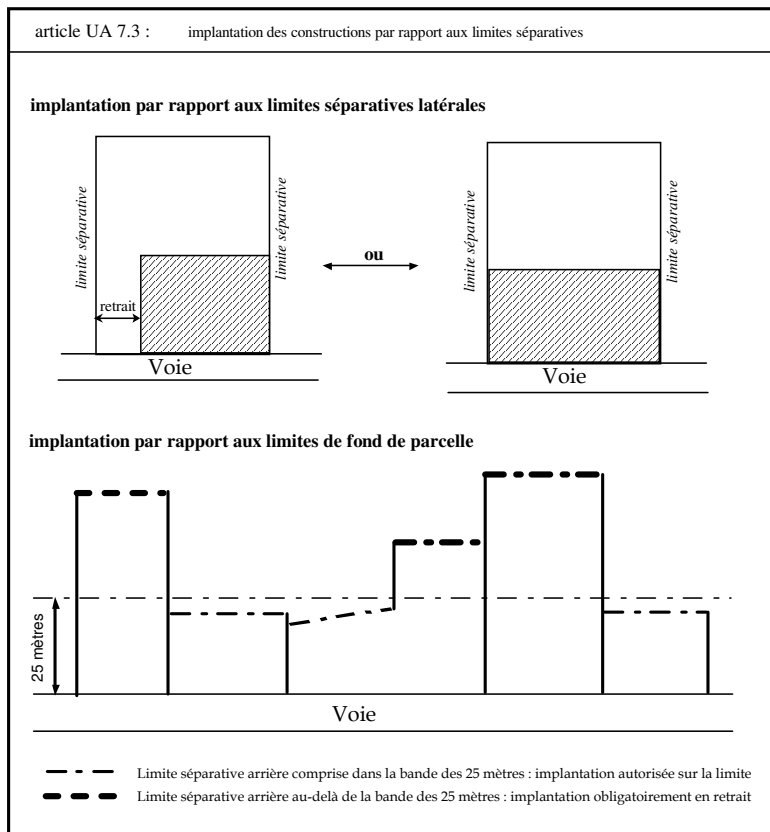
#### ◆ Dispositions particulières

Toutefois, les constructions annexes<sup>1</sup> d'une hauteur totale inférieure à 3,50 mètres peuvent être implantées en limite à l'exception des piscines qui doivent s'implanter à au moins 1 mètre de l'alignement.

En outre, des implantations différentes peuvent être autorisées lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux réseaux et services publics et d'intérêt collectif tels que transformateurs...

---

<sup>1</sup> Est une construction annexe tout bâtiment situé sur le même terrain qu'une construction principale lorsqu'il est non contigu à celle-ci et qu'il est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité.



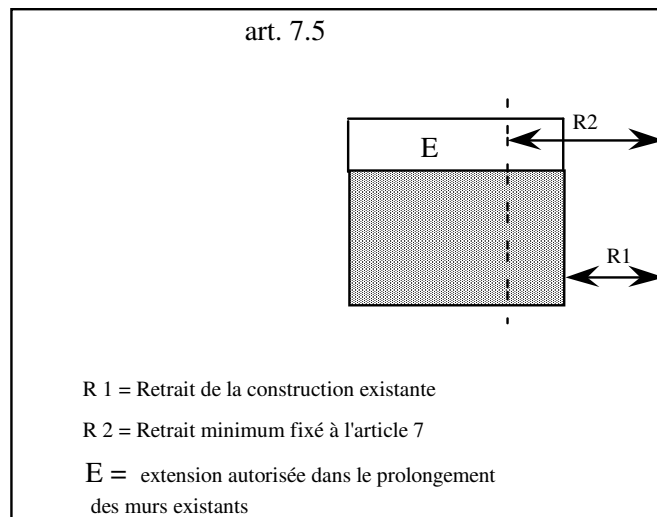
### 7.4 - Calcul des retraits

Le retrait est la distance (L) comptée horizontalement de tout point de la construction, non compris les saillies traditionnelles, ni les parties enterrées des constructions, mais y compris les balcons, au point le plus proche de la limite séparative.

Le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée du sol naturel avant travaux au sommet de la façade ou à l'égout du toit ( $L = H/2$ ), avec un minimum de 3 mètres.

### 7.5 - Dispositions particulières

Pour les constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les distances de retrait définies ci-dessus, des travaux d'aménagement, de surélévation et d'extension dans le prolongement des murs existants sont autorisés.



## Article UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain est autorisée.

## Article UA 9 - Emprise au sol

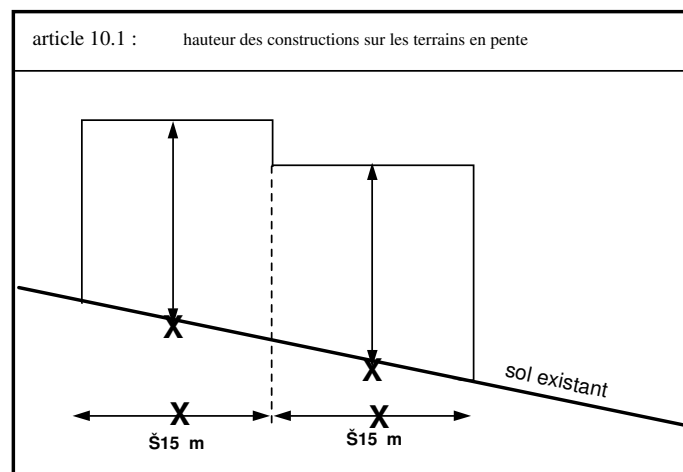
Non réglementée.

## Article UA 10 - Hauteur maximum des constructions

### 10.1 - Définition

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'à l'égout du toit et au sommet du faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Lorsque le terrain est en pente, les cotes sont prises au milieu de sections d'une longueur maximale de 15 mètres qui sont tracées à l'aplomb du bâtiment.



### 10.2 - Règle générale

#### 10.2.1 - Gabarit sur voie

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point du bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre les deux points ( $H = L$ ).

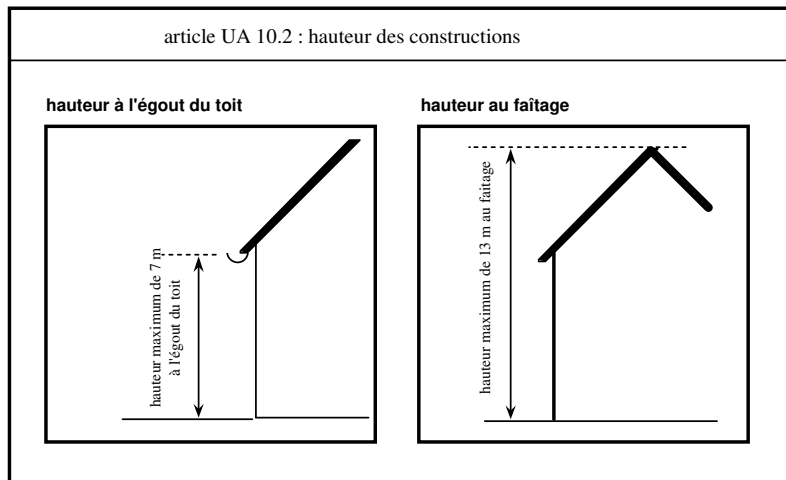
Pour les constructions édifiées à l'angle de deux voies d'inégale largeur, le gabarit défini par la voie la plus large est applicable sur la voie la plus étroite sur une distance au plus égale à 15 mètres à compter de l'intersection des alignements des deux voies.

Sont admis en dépassement de ce gabarit, les ouvrages de faible emprise tels que les souches de cheminée.

#### 10.2.2 - Hauteur plafond

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder :

- d'une part, 7 mètres à l'égout du toit ;
- d'autre part, 13 mètres au faîtage.



Sont admis en dépassement de ce gabarit :

- les ouvrages de faible emprise tels que les souches de cheminée ;
- une surhauteur de 1 mètre maximum dès lors qu'elle permet d'édifier un nombre entier d'étages droits.

### 10.3 - Dispositions particulières

Une hauteur plus importante est admise pour les travaux d'aménagement et d'extension, sur des constructions dont la hauteur, à la date d'approbation de la révision du PLU, est supérieure à la hauteur maximum définie à l'article 10.2.

Dans ce cas, les hauteurs maximums autorisées pour ces travaux, mesurées à l'égout du toit et au faîtage, sont celles de la construction existante.

## Article UA 11 - Aspect extérieur des constructions

### 11.1 – Généralités

#### RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement

- Dans la mesure du possible, les projets s'inscriront dans une démarche de développement durable et participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, valorisation des apports solaires (pour limiter le chauffage) et de la ventilation naturelle (pour éviter la climatisation), dimension et performance thermique des ouvertures et des occultations, utilisation de la lumière du jour pour limiter la consommation électrique, isolation par l'extérieur (économie d'énergie), utilisation des énergies renouvelables, capteurs solaires, ventilation naturelle...
- Les paraboles, en dehors de toute contrainte technique, doivent être implantées sur une face non visible de la voie publique.

a - Des dispositions différentes des règles énoncées dans l'article 11 sont autorisées lorsqu'elles résultent d'un projet de création architecturale élaboré, d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique ou de l'usage de techniques écologiques (énergie renouvelable...). Cependant, ces projets, élaborés dans un esprit

d'innovation et d'expérimentation, doivent tout de même tenir compte des qualités du tissu bâti et du paysage naturel dans lequel ils s'insèrent.

- b - Les constructions, les extensions de bâtiments, les réalisations d'ouvrages, d'installations et de clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- c - Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style d'origine et matériaux correspondants.
- d - Pour les ouvrages d'infrastructure et les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, aucune règle n'est fixée tout en assurant la meilleure intégration possible dans le site (volume simple, teinte sombre uniforme...).
- e - Les coffrets techniques doivent être intégrés dans les constructions, aux murs de clôture ou dans la haie de clôture. En l'absence de clôture, les coffrets techniques doivent être masqués (par des végétaux, un habillage en bardage bois, etc.), tout en les laissant accessibles.
- f - Les appareils de climatisation extérieurs ne doivent pas être visibles de la voie publique ou doivent être masqués (bardage bois, plantation...).
- g - Les pastiches d'architecture archaïque (colonnes...) ou étrangère à la région (mas provençal, chalet...) sont interdits.

## 11.2 - Implantation – volumétrie

### RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement

- Les constructions nouvelles ou les extensions de constructions existantes doivent s'inspirer de la volumétrie et de l'implantation des constructions voisines, notamment par rapport à la pente et aux voies de desserte. Leur volumétrie doit être en harmonie avec les bâtiments environnants afin de respecter la silhouette globale du bâti.

- a - Le rez-de-chaussée des bâtiments ne peut surmonter le niveau du sol naturel (avant construction) de plus de 0,60 mètre.

## 11.3 - Toitures

### RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement

- Les panneaux solaires seront, dans la mesure du possible, intégrés avec harmonie dans la toiture (positionnement par rapport aux ouvertures, intégration dans l'épaisseur du toit...). On évitera de les placer sur une face visible de la voie publique si le choix est possible.
- On privilégiera les lucarnes plutôt que les châssis de toiture sur les pans de toiture visible depuis les voies publiques.

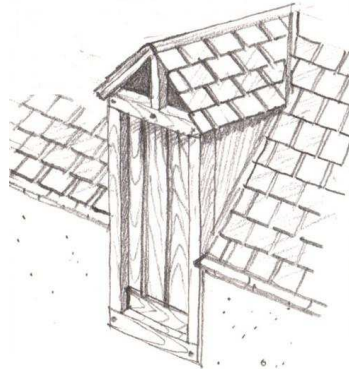
#### 1 - Pour les constructions à usage d'habitation

- a - Sauf impossibilité technique, les bâtiments actuellement couverts en tuiles ou en ardoises conserveront ou reprendront un matériau d'aspect, de couleur et forme identiques.
- b - Dans le cas de projet de création architecturale étudié ou de nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique ou résultant de l'usage de techniques écologiques (énergie renouvelable...), le choix des matériaux et l'inclinaison des pentes ne sont pas réglementés. Pour les autres constructions (de type « traditionnel »), les toitures doivent être réalisées avec des matériaux d'aspect et de couleur similaire à l'ardoise ou à la tuile de terre cuite (nuance vieille tuile) et avoir deux, trois ou quatre pans.
- c - Pour les bâtiments annexes adossés et les extensions adossées, la toiture peut ne présenter qu'un seul pan.
- d - Les toitures-terrasses sont admises dans le cadre d'un projet de création architecturale étudiée à condition qu'elles ne portent pas atteinte au site. Elles doivent être traitées avec des matériaux de revêtement autre qu'une simple protection d'étanchéité. Des revêtements de type jardin (gazon, dallage, plantation...) seront privilégiés.
- e - Les couvertures en verres sont autorisées pour les vérandas.

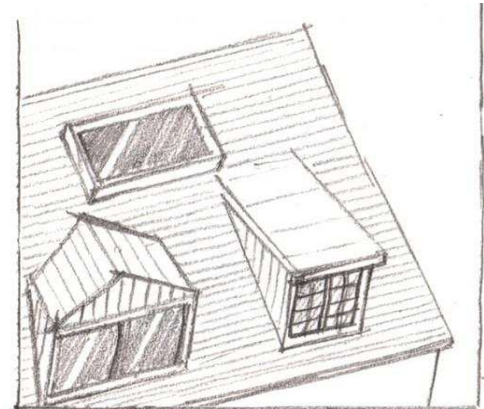
f - Pour les constructions de type « traditionnel », les ouvertures dans les toits doivent être traitées sous forme de lucarnes traditionnelles (pendantes ou à la capucine), plus hautes que larges, placées sur le tiers inférieur de la toiture. Des châssis de toiture rampants sont acceptés si leur taille n'excède pas 80 x 100 cm et si leur implantation est ordonnancée avec les ouvertures des façades.



Lucarne à la capucine



Lucarne pendante



A proscrire

2 - Pour les autres constructions (à usage d'activités, de loisirs...)

- a - Dans le cas de projet de création architecturale étudié ou de nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique ou résultant de l'usage de techniques écologiques (énergie renouvelable...), le choix des matériaux et l'inclinaison des pentes ne sont pas réglementés.
- b - Les toitures-terrasses sont admises dans le cadre d'un projet de création architecturale étudiée à condition de ne pas porter atteinte au site. Elles doivent être traitées avec des matériaux de revêtement autre qu'une simple protection d'étanchéité. Des revêtements de type jardin (végétalisation, gazon, dallage, plantation...) seront privilégiés.
- c - Les matériaux de couverture seront de nuance rouge vieille tuile ou gris anthracite ton ardoise en fonction de l'environnement et des autres bâtiments du site.

## 11.4 - Façades

### RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement

- Sur les bâtiments traditionnels, on maintiendra dans la mesure du possible le matériau existant (réfection d'enduit à la chaux ton ocre par exemple...).
- Les enduits ciment-gris sont à proscrire (y compris en sous-couche) car ils empêchent la façade de respirer et produisent, à terme, des problèmes d'humidité.
- On privilégiera les enduits ton beige ocré.
- En cas de mécanisation de volets, on privilégiera la mécanisation des volets battants.

### 11.4.1 - Pour les constructions à usage d'habitation

#### - Matériaux et couleurs des façades

- a - Les matériaux employés doivent s'harmoniser avec le paysage urbain traditionnel et les constructions avoisinantes.
- b - Les façades doivent être enduites ou à défaut être peintes à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents. L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit.
- c - Les enduits retrouveront les teintes traditionnelles locales (enduit à la chaux utilisant les sables locaux) et ne doivent donc pas être trop clairs. Doivent être employés des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti et des matériaux de construction, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement.
- d - Le ravalement doit permettre de mettre en valeur les techniques d'appareillage d'origine, les éléments de décor structurels et ornementaux (chaînage, corniches, encadrements, bandeaux, soubassements, couvrements...).
- e - En fonction de l'environnement, les bardages en bois doivent être peints, lazurés (couleur bois naturel mat), laissés à griser dans le temps ou traités aux sels métalliques.
- f - Le blanc et les couleurs vives sont interdits.

g - Les vérandas sont autorisées. Elles peuvent cependant être refusées si elles dénaturent la façade.

#### **- Percements des façades**

- a - Sur les bâtiments anciens traditionnels, la forme des ouvertures anciennes (portes de grange, fenêtres, portes, autres percements...) doit être conservée pour préserver l'aspect du bâtiment. Les nouveaux percements seront proportionnés de manière à recevoir des menuiseries en harmonie avec celles existantes.
- b - Lors de réhabilitation, les jambages, linteaux et encadrements de fenêtres en pierre doivent rester apparents et les enduits doivent être arrêtés régulièrement sur leurs pourtours, sans surépaisseur. Les nouveaux percements seront traités à l'identique des percements anciens et on respectera le rythme des ouvertures, leur alignement, la symétrie de la façade.
- c - Sur les bâtiments de style traditionnel (bâti pavillonnaire), les ouvertures doivent être plus hautes que larges (1,3 /1).

#### **- Menuiseries, ferronneries, bardage**

- a - Les coffres et les gouttières des volets roulants ne doivent être ni apparents ni saillants sous linteaux.
- b - En fonction de l'environnement, les bardages en bois doivent être peints, lazurés (couleur bois naturel mat), laissés à griser dans le temps ou traités aux sels métalliques.
- c - Tous les éléments traditionnellement réalisés en bois (menuiseries, encadrements de fenêtres, volets, lucarnes, poteaux, avant-toit, structure visible, façades des cabanes...) et les ferronneries doivent être peints.
- d - Les peintures doivent reprendre la couleur d'origine (réhabilitation) ou doivent avoir une teinte empruntée aux gammes traditionnelles locales, à savoir :
  - des couleurs mates, par exemple adoucies par du beige ou du gris, pour les menuiseries, volets...
  - idem ou des couleurs plus sombres, pour les ferronneries.
- e - Les couleurs vives sont interdites, le blanc est toléré.

#### **11.4.2 - Pour les autres constructions (à usage d'activités, de loisirs...)**

- a - L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit. Les soubassements en agglomérés doivent être enduits de préférence d'un ton beige ocré (blanc et ciment gris interdit) ou masqué.
- b - Les enduits retrouveront les teintes traditionnelles locales (enduit à la chaux utilisant les sables locaux, les sables de Loire) et ne doivent donc pas être trop clairs.
- c - En fonction de l'environnement, les bardages en bois doivent être peints, lazurés (couleur bois naturel mat), laissés à griser dans le temps ou traités aux sels métalliques.
- d - Le bardage métallique brut est interdit.
- e - Les bardages blancs ou de couleurs vives sont interdits. La peinture doit être dans des tons gris-beige colorés ou avoir une teinte empruntée aux gammes traditionnelles locales des menuiseries, à savoir des couleurs mates adoucies par du beige ou du gris.
- f - Le blanc peut être toléré dans le cas d'un projet architectural de qualité.

### **11.5 – Clôtures**

#### **RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement**

- Les clôtures ne sont pas obligatoires et les terrains peuvent rester ouverts, surtout s'ils sont en contact avec la campagne environnante.

- a - Les murs de pierre et les haies traditionnelles existants en clôture doivent être conservés et restaurés ou rebâti si nécessaire à l'identique. Seules les adaptations mineures nécessaires à l'accès de la construction, telle que le déplacement ou l'ouverture de porte ou portail, sont autorisées en reprenant les dispositifs adaptés au caractère de l'ouvrage. Les ouvertures devront être traitées, avec ou sans système de fermeture (ne pas laisser de murs effondrés...).
- b - La hauteur de la clôture ne doit pas dépasser 1,50 m du côté voie publique et 2 m sur les autres côtés.
- c - L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit.
- d - Si un grillage est utilisé (seul ou en rehausse d'un mur), il sera agrémenté d'une haie d'essences locales diverses, de plantes grimpantes ou d'un matériau naturel (paille, bambou...).
- e - Les haies seront composées d'essences locales diverses pour se rapprocher des haies bocagères

traditionnelles.

### **11.6 – Devantures commerciales**

- a - Les devantures commerciales doivent respecter le style, les proportions et les rythmes architecturaux des immeubles auxquelles elles s'intègrent. Notamment, elles ne doivent pas masquer des éléments destinés à être vue (jambages, bardeaux, linteaux, appareillés ou enduits ...). Dans ces cas, les vitrines et les bandeaux d'enseignes doivent être placés en léger débord par rapport au nu de la façade.
- b - Dans le cas d'une transformation d'un commerce en habitation, on veillera aussi à respecter le style, les proportions et les rythmes architecturaux des immeubles auxquelles elles s'intègrent notamment au niveau des nouveaux percements ou pour la transformation des ouvertures.
- c - Les façades en bois doivent être conservées dans la mesure du possible.
- d - Les teintes des devantures doivent respecter l'environnement.

### **Article UA 12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

### **Article UA 13 - Espaces libres et plantations**

Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes. En outre, les constructions réalisées sur des terrains arborés doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité.

Les surfaces libres de toute construction, les terrasses et les délaissés des aires de stationnement doivent être plantées ou recevoir un aménagement paysager végétal.

Les fonds de parcelle doivent être traités en priorité afin qu'ils conservent un aspect végétal.

Dans le cas d'une construction à usage d'activités, le stockage des matériaux à ciel ouvert doit être masqué par des plantations à feuillage persistant.

Dès lors que des "plantations à réaliser" sont localisées aux documents graphiques, ces espaces doivent faire l'objet de plantations d'arbres de haute tige et répartis de manière à constituer un écran végétal.

## **SECTION 3**

### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article UA 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

# ZONE UC

**La zone UC comprend un secteur UCa qui borde la Loire et qui s'étend entre l'avenue des Tuileries et les quais de Loire. Le secteur UCa a une emprise au sol et un COS plus réduit que la zone UC.**

## SECTION 1

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

**Il convient de préciser que les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article 1 ou soumises à des conditions particulières à l'article 2 sont admises dans la zone.**

#### Article UC 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1. les dépôts de véhicules visés à l'article R.442-2 b) du code de l'urbanisme ;
2. les garages collectifs de caravanes conformément aux dispositions des articles R.442-2 du code de l'urbanisme ;
3. l'aménagement de terrains de camping et de caravanage en application des articles R.443-7 et R.443-10 du code de l'urbanisme ;
4. le stationnement isolé des caravanes ;
5. l'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs prévues aux articles R.444-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
6. Les constructions, ouvrages ou travaux à destination agricole autres que celles liées à la viticulture ;
7. l'ouverture et l'exploitation de carrières.

#### Article UC 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

##### I - Rappels

Outre les constructions, sont soumis à déclaration ou à autorisation :

1. Les installations et travaux divers, en application des articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
2. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L.430-1 du code de l'urbanisme.

Ces démolitions sont régies par les articles L.430-1 c) et R.430-9 lorsqu'elles se situent aux abords d'un monument historique et par celles des articles L.430-1 d), L.430-5, R.430-3 et R.430-9 pour les bâtiments identifiés au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme.

3. Toute construction nouvelle située dans un secteur affecté par le bruit en application des arrêtés préfectoraux n° 2000-DDE-1754 (concernant les routes nationales) et n° 2000-DDE-1756 (concernant la voie ferrée) en date du 17 mai 2000, doit faire l'objet d'un isolement acoustique selon les dispositions fixées par arrêtés joints en annexe du présent dossier (cf. pièce n° 4-5)

D'autre part, en application de l'article R421-12, seule doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- a) Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;
- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 ;
- d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

### **III - Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :**

1. Les constructions, ouvrages et travaux à destination de commerces, d'artisanat, d'industrie et d'entrepôts dès lors :
  - pour les constructions à destination de commerce, que leur surface de vente soit inférieure à 300 m<sup>2</sup>. Toutefois, une surface de vente supérieure à 300 m<sup>2</sup> est admise pour les commerces directement liés aux activités agricole ou viticoles.
  - qu'en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, elles n'entraînent aucune nuisance ou incommodité pour le voisinage.

A ce titre, toute nuisance doit être traitée à la source. Les moyens techniques à mettre en œuvre doivent être définis en fonction d'une part, de la nature et de l'importance de la nuisance et d'autre part, des composantes de l'environnement urbain dans lequel la construction est implantée. Notamment, à ce titre :

- les nuisances sonores, nécessitent une isolation des constructions ;
  - les nuisances olfactives à caractère persistant et manifeste, supposent d'être collectées et traitées avant d'être rejetées ;
  - les émissions de poussières et de fumées, doivent faire l'objet d'une collecte, d'un traitement et d'un rejet adapté ;
  - les nuisances liées au trafic automobile et de poids lourds induit par l'activité doivent être prises en compte.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement dès lors :
    - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et les dangers éventuels susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
    - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, tels que drogueries, laveries, chaufferies d'immeubles, parc de stationnement, etc....
  3. Pour les installations classées, existantes à la date d'approbation de la révision du PLU, seuls sont admis les travaux d'aménagement et de confortation des constructions les abritant. Ces travaux ne doivent pas avoir pour effet d'augmenter les nuisances.
  4. Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés.

## SECTION 2

### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### Article UC 3 - Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre justifiant d'une servitude de passage suffisante pour les besoins de l'opération projetée.

##### 3.1 - Accès

###### ◆ *Définition*

L'accès est la limite qui sépare le terrain sur lequel est projetée l'opération avec la voie de desserte ouverte à la circulation, que celle-ci soit publique ou privée. Dans le cas d'une servitude de passage, celle-ci constitue en elle-même, un accès.

###### ◆ *Règle*

Toute construction doit avoir un accès sur une voie publique ou privée d'une dimension suffisante et adaptée à sa nature. En outre, les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. En outre, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Les accès des véhicules doivent être localisés de façon à ne pas compromettre les plantations ou espaces verts publics, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie.

Les accès directs sur les bretelles de l'échangeur, ainsi que sur la RN 7 mise en 2 X 2 voies sont interdits.

##### 3.2 - Voirie

###### ◆ *Définition*

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction.

###### ◆ *Règle*

Toute construction doit être desservie par une voie qui répond aux caractéristiques suivantes :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions projetées ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

Ces voies doivent avoir :

- une largeur minimale de 3,50 mètres ;
- une hauteur sous porche minimale de 3,50 mètres ;
- un rayon intérieur minimal de 8 mètres.

Elles doivent, en outre, être dimensionnées au regard des opérations qu'elles desservent. Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer à la composition de la trame viaire environnante.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les équipements techniques liés aux différents réseaux, à la voirie ou à la distribution d'énergie tels que transformateurs, ne sont pas assujettis à cette règle.

## Article UC 4 - Desserte par les réseaux

### 4.1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle ou lors de travaux réalisés sur une construction existante, qui requiert une alimentation en eau. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie selon les règles en vigueur.

### 4.2 - Assainissement

Lorsque le réseau d'assainissement collectif est de type séparatif, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies dans la propriété et raccordées au réseau public séparément.

#### ◆ *Eaux usées*

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire, sauf si des contraintes topographiques ou techniques justifiées s'y opposent, pour toute construction nouvelle ou lors de travaux réalisés sur une construction existante. En l'absence de réseau collectif, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.

Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé. Les conditions et les modalités de rejet des eaux usées, tant en terme qualitatif que quantitatif, doivent être conformes aux dispositions.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans les fossés, les cours d'eau et le réseau d'eaux pluviales.

#### ◆ *Eaux pluviales*

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

### 4.3 - Réseaux divers

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain, avec un raccordement aéro-souterrain pour les réseaux publics aériens.

## Article UC 5 - Caractéristiques des terrains

En cas de réalisation d'un assainissement individuel, le terrain doit avoir une dimension suffisante, avec un minimum de 1000 m<sup>2</sup> pour permettre la réalisation de cet équipement compte tenu de la nature hydrogéologique du sol, ainsi que de la réglementation en vigueur.

## Article UC 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

### 6.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation automobile générale, que ces voies soient de statut public ou privé.

Outre les rues, routes, avenues ou places publiques, constituent des voies ou emprises publiques pour l'application du présent article, même si l'opération ne peut prendre accès sur ces voies ou emprises :

- les sentes et les chemins (y compris ruraux) ;
- la Loire ;
- la voie ferrée ;
- les voies express et à grande circulation (RN 7).

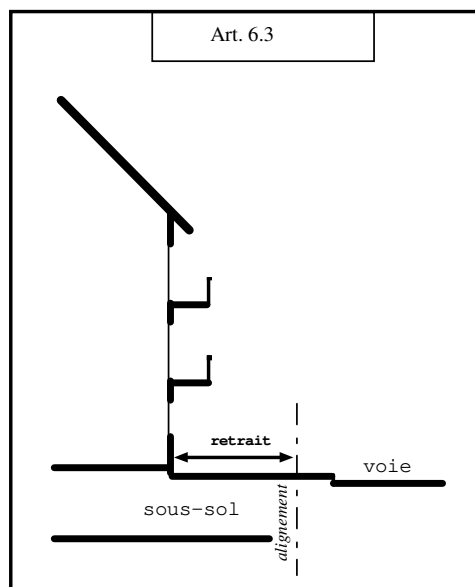
### 6.2 - Définition

Le terme "alignement" utilisé dans le présent règlement désigne selon le cas :

- la limite entre le domaine public et la propriété privée ou celle déterminée ou non par un plan général d'alignement (voie publique) ;
- la limite d'emprise de la voie (voie privée) ;
- la limite d'un emplacement réservé prévu pour la création d'une voie ou d'un élargissement ;
- la limite entre le chemin rural et la propriété privée ;
- la limite du domaine ferroviaire.

### 6.3 - Modalités de calcul

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement depuis chaque point de la façade jusqu'au point le plus proche de l'alignement. Ne sont pas compris les saillies traditionnelles, tels que les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et les oriels, ainsi que les parties enterrées des constructions.



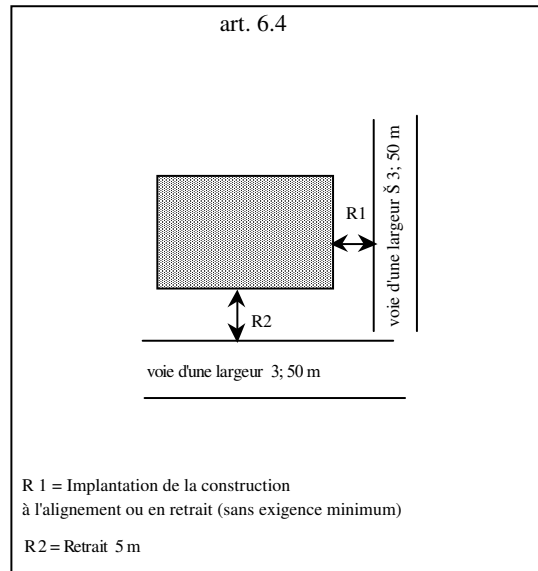
### 6.4 - Règle générale

## 4.1 - Implantation des constructions le long des voies et emprises publique

### ◆ Disposition générale

Les constructions ayant une façade, sur voie ou emprise publique d'une largeur égale ou supérieure à 3,50 mètres, doivent être implantées en retrait de l'alignement, avec un minimum de 5 mètres.

Le long des voies ou emprises publiques d'une largeur inférieure à 3,50 mètres, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait, sans exigence de retrait minimum.



Les piscines doivent s'implanter à au moins 1 mètre de l'alignement

### ◆ Dispositions particulières

Une implantation autre est admise ou imposée, dans le but d'une meilleure intégration dans son environnement, dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, surélévation ou d'amélioration de constructions existantes. Dans ce cas, l'extension doit être réalisée en harmonie avec l'implantation de la construction existante et ne pas avoir pour effet de réduire le retrait de la construction existante par rapport à l'alignement ;
- lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux réseaux et services publics et d'intérêt collectif tels que transformateurs...

## 4.2 - Implantation des constructions le long de la RN 7 mise en 2 X 2 voies

### ◆ Disposition générale

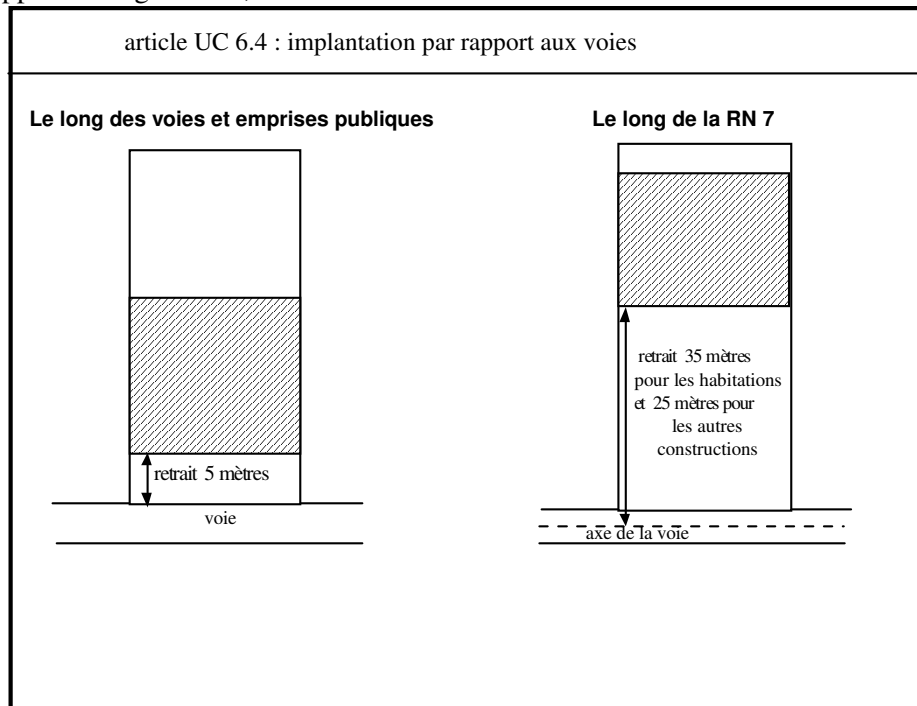
Sauf indication figurant aux documents graphiques, les constructions à destination d'habitation doivent être implantées en retrait de l'alignement avec un minimum de 35 mètres par rapport à l'axe des voies. Ce retrait est ramené à 25 mètres pour les autres constructions.

### ◆ Dispositions particulières

Sont admis :

- les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau ou à la distribution d'énergie tels que transformateurs.

- les travaux d'extension et de surélévation des constructions existantes implantées à l'alignement ou à moindre retrait. En cas de travaux d'extension, ces derniers ne doivent pas avoir pour effet de réduire le retrait de la construction existante par rapport à l'alignement ;



## Article UC 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 7.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de parcelle qui séparent le terrain du terrain ou des terrains voisins.

### 7.2 - Règles d'implantation

Les constructions peuvent être implantées sur une, plusieurs limites ou en retrait des limites séparatives.

Les piscines doivent s'implanter à au moins 1 mètre des limites séparatives

### 7.3 - Calcul des retraits

Le retrait est la distance (L) comptée horizontalement de tout point de la construction, non compris les saillies traditionnelles, ni les parties enterrées des constructions, mais y compris les balcons, au point le plus proche de la limite séparative.

Le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée du sol naturel avant travaux au sommet de la façade ou à l'égout du toit ( $L = H/2$ ), avec un minimum de 3 mètres.

### 7.4 - Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, surélévation ou d'amélioration de constructions existantes. Dans ce cas, l'extension doit être réalisée en harmonie avec l'implantation de la construction existante et ne pas avoir pour effet de réduire le retrait de la construction existante par rapport à la limite séparative ;
- lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux réseaux et services publics et d'intérêt collectif tels que transformateurs...

## Article UC 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain est autorisée.

## Article UC 9 - Emprise au sol

### 9.1 - Définition

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons ainsi que des sous-sols et des parties de constructions ayant une hauteur au plus égale à 0,60 mètre à compter du sol naturel.

### 9.2 - Règle

**Dans la zone UC**, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière.

**Dans le secteur UCa**, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30 % de la superficie de l'unité foncière.

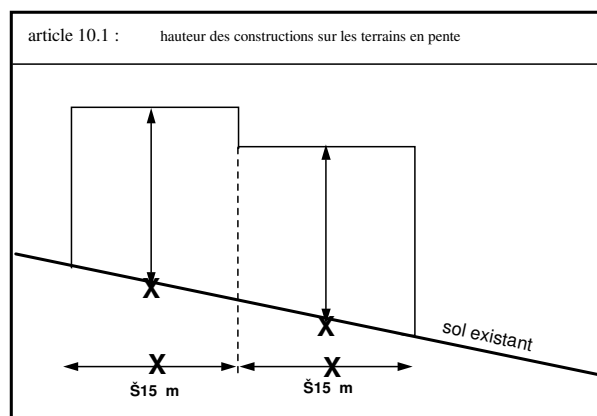
**Dans le secteur UC1**, elle n'est pas réglementée.

## Article UC 10 - Hauteur maximum des constructions

### 10.1 - Définition

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'à l'égout du toit et au sommet du faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

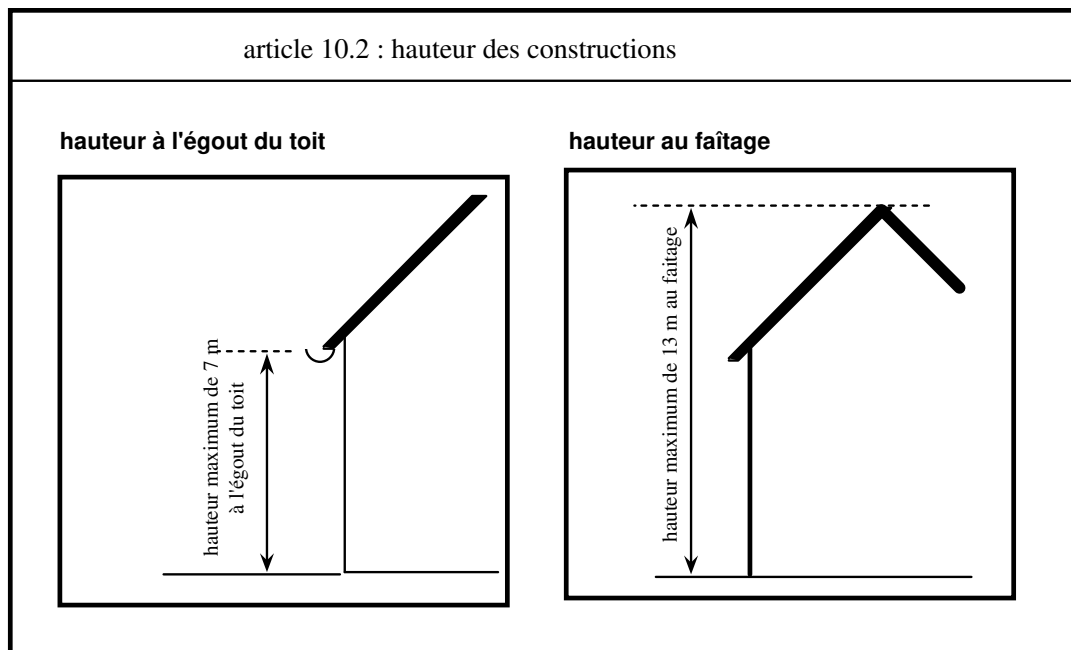
Lorsque le terrain est en pente, les cotes sont prises au milieu de sections d'une longueur maximale de 15 mètres qui sont tracées à l'aplomb du bâtiment.



### 10.2 - Règle générale

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder :

- d'une part, 7 mètres à l'égout du toit ;
- d'autre part, 13 mètres au faîtage.



Sont admis en dépassement de ce gabarit :

- les ouvrages de faible emprise tels que les souches de cheminée ;
- une surhauteur de 1 mètre maximum dès lors qu'elle permet d'édifier un nombre entier d'étages droits.

### 10.3 - Dispositions particulières

Une hauteur plus importante est admise :

- pour les travaux d'aménagement et d'extension, sur des constructions dont la hauteur, à la date d'approbation de la révision du PLU, est supérieure à la hauteur maximum définie à l'article 10.2. Dans ce cas, les hauteurs maximums autorisées pour ces travaux, mesurées à l'égout du toit et au faîtage, sont celles de la construction existante ;
- lorsqu'il s'agit d'équipements scolaires, sanitaires, hospitaliers ou d'infrastructures.

## Article UC 11 - Aspect extérieur

### 11.1 – Généralités

#### **RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement**

- Dans la mesure du possible, les projets s'inscriront dans une démarche de développement durable et participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, valorisation des apports solaires (pour limiter le chauffage) et de la ventilation naturelle (pour éviter la climatisation), dimension et performance thermique des ouvertures et des occultations, utilisation de la lumière du jour pour limiter la consommation électrique, isolation par l'extérieur (économie d'énergie), utilisation des énergies renouvelables, capteurs solaires, ventilation naturelle...
- Les paraboles, en dehors de toute contrainte technique, doivent être implantées sur une face non visible de la voie publique.

- a - Des dispositions différentes des règles énoncées dans l'article 11 sont autorisées lorsqu'elles résultent d'un projet de création architecturale élaboré, d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique ou de l'usage de techniques écologiques (énergie renouvelable...). Cependant, ces projets, élaborés dans un esprit d'innovation et d'expérimentation, doivent tout de même tenir compte des qualités du tissu bâti et du paysage naturel dans lequel ils s'insèrent.
- b - Les constructions, les extensions de bâtiments, les réalisations d'ouvrages, d'installations et de clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- c - Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style d'origine et matériaux correspondants.
- d - Pour les ouvrages d'infrastructure et les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, aucune règle n'est fixée tout en assurant la meilleure intégration possible dans le site (volume simple, teinte sombre uniforme...).
- e - Les coffrets techniques doivent être intégrés dans les constructions, aux murs de clôture ou dans la haie de clôture. En l'absence de clôture, les coffrets techniques doivent être masqués (par des végétaux, un habillage en bardage bois, etc.), tout en les laissant accessibles.
- f - Les appareils de climatisation extérieurs ne doivent pas être visibles de la voie publique ou doivent être masqués (bardage bois, plantation...).

## 11.2 - Implantation – volumétrie

### RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement

Les constructions nouvelles ou les extensions de constructions existantes doivent s'inspirer de la volumétrie et de l'implantation des constructions voisines, notamment par rapport à la pente et aux voies de desserte. Leur volumétrie doit être en harmonie avec les bâtiments environnants afin de respecter la silhouette globale du bâti.

- a - Le rez-de-chaussée des bâtiments ne peut surmonter le niveau du sol naturel (avant construction) de plus de 0,60 mètre.

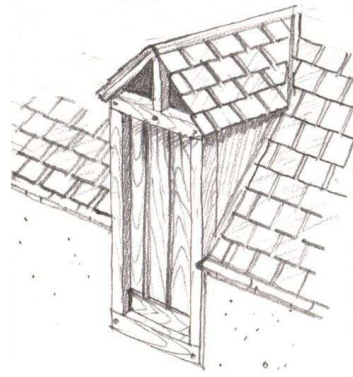
## 11.3 - Toitures

### 1 - Pour les constructions à usage d'habitation

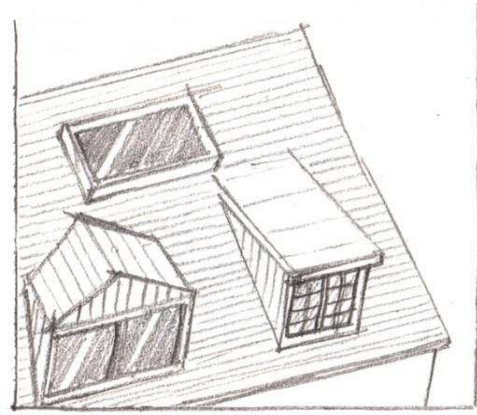
- a - Sauf impossibilité technique, les bâtiments actuellement couverts en tuiles ou en ardoises conserveront ou reprendront un matériau d'aspect, de couleur et forme identiques.
- b - Dans le cas de projet de création architecturale étudié ou de nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique ou résultant de l'usage de techniques écologiques (énergie renouvelable...), le choix des matériaux et l'inclinaison des pentes ne sont pas réglementés. Pour les autres constructions (de type « traditionnel »), les toitures doivent être en terrasse ou réalisées avec des matériaux d'aspect et de couleur similaire à l'ardoise ou à la tuile de terre cuite (nuance vieille tuile) et avoir deux, trois ou quatre pans.
- c - Pour les bâtiments annexes adossés et les extensions adossées, la toiture peut ne présenter qu'un seul pan.
- d - Les toitures-terrasses doivent être traitées avec des matériaux de revêtement autre qu'une simple protection d'étanchéité. Des revêtements de type jardin (gazon, dallage, plantation...) seront privilégiés.
- e - Les couvertures en verres sont autorisées pour les vérandas.
- f - Pour les constructions de type « traditionnel », les ouvertures dans les toits doivent être traitées sous forme de lucarnes traditionnelles (pendantes ou à la capucine), plus hautes que larges, placées sur le tiers inférieur de la toiture. Des châssis de toiture rampants sont acceptés si leur taille n'excède pas 80 x 100 cm et si leur implantation est ordonnancée avec les ouvertures des façades.



Lucarne à la capucine



Lucarne pendante



A proscrire

## 2 - Pour les autres constructions (à usage d'activités, de loisirs...)

- a - Dans le cas de projet de création architecturale étudié ou de nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique ou résultant de l'usage de techniques écologiques (énergie renouvelable...), le choix des matériaux et l'inclinaison des pentes ne sont pas réglementés.
- b - Les toitures-terrasses sont admises dans le cadre d'un projet de création architecturale étudiée à condition de ne pas porter atteinte au site. Elles doivent être traitées avec des matériaux de revêtement autre qu'une simple protection d'étanchéité. Des revêtements de type jardin (végétalisation, gazon, dallage, plantation...) seront privilégiés.
- c - Les matériaux de couverture seront de nuance rouge vieille tuile ou gris anthracite ton ardoise en fonction de l'environnement et des autres bâtiments du site.

## 11.4 - Façades

### RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement

- Sur les bâtiments traditionnels, on maintiendra dans la mesure du possible le matériau existant (réfection d'enduit à la chaux ton ocre par exemple...).
- Les enduits ciment-gris sont à proscrire (y compris en sous-couche) car ils empêchent la façade de respirer et produisent, à terme, des problèmes d'humidité.
- On privilégiera les enduits ton beige ocré.
- En cas de mécanisation de volets, on privilégiera la mécanisation des volets battants.

### 11.4.1 - Pour les constructions à usage d'habitation

#### - Matériaux et couleurs des façades

- a - Les matériaux employés doivent s'harmoniser avec le paysage urbain traditionnel et les constructions avoisinantes.
- b - Les façades doivent être enduites ou à défaut être peintes à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents. L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit.
- c - Les enduits retrouveront les teintes traditionnelles locales (enduit à la chaux utilisant les sables locaux) et ne doivent donc pas être trop clairs. Doivent être employés des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti et des matériaux de construction, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement.
- d - Le ravalement doit permettre de mettre en valeur les techniques d'appareillage d'origine, les éléments de décor structurels et ornementaux (chaînage, corniches, encadrements, bandeaux, soubassements, couvrements...).
- e - En fonction de l'environnement, les bardages en bois doivent être peints, lazurés (couleur bois naturel mat), laissés à griser dans le temps ou traités aux sels métalliques.
- f - Le blanc et les couleurs vives sont interdits.
- g - Les vérandas sont autorisées. Elles peuvent cependant être refusées si elles dénaturent la façade.

**- Percements des façades**

- a - Sur les bâtiments anciens traditionnels, la forme des ouvertures anciennes (portes de grange, fenêtres, portes, autres percements...) doit être conservée pour préserver l'aspect du bâtiment. Les nouveaux percements seront proportionnés de manière à recevoir des menuiseries en harmonie avec celles existantes.
- b - Lors de réhabilitation, les jambages, linteaux et encadrements de fenêtres en pierre doivent rester apparents et les enduits doivent être arrêtés régulièrement sur leurs pourtours, sans surépaisseur. Les nouveaux percements seront traités à l'identique des percements anciens et on respectera le rythme des ouvertures, leur alignement, la symétrie de la façade.
- c - Sur les bâtiments de style traditionnel (bâti pavillonnaire), les ouvertures doivent être plus hautes que larges (1,3 /1).

**- Menuiseries, ferronneries, bardage**

- a - Les coffres et les gouttières des volets roulants ne doivent être ni apparents ni saillants sous linteaux.
- b - En fonction de l'environnement, les bardages en bois doivent être peints, lazurés (couleur bois naturel mat), laissés à griser dans le temps ou traités aux sels métalliques.
- c - Tous les éléments traditionnellement réalisés en bois (menuiseries, encadrements de fenêtres, volets, lucarnes, poteaux, avant-toit, structure visible, façades des cabanes...) et les ferronneries doivent être peints.
- d - Les peintures doivent reprendre la couleur d'origine (réhabilitation) ou doivent avoir une teinte empruntée aux gammes traditionnelles locales, à savoir :
  - des couleurs mates, par exemple adoucies par du beige ou du gris, pour les menuiseries, volets...
  - idem ou des couleurs plus sombres, pour les ferronneries.
- e - Les couleurs vives sont interdites, le blanc est toléré.

**11.4.2 - Pour les autres constructions (à usage d'activités, de loisirs...)**

- a - L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit. Les soubassements en agglomérés doivent être enduits d'un ton beige ocré de préférence (blanc et ciment gris interdit) ou masqué.
- b - Les enduits retrouveront les teintes traditionnelles locales (enduit à la chaux utilisant les sables locaux, les sables de Loire) et ne doivent donc pas être trop clairs.
- c - En fonction de l'environnement, les bardages en bois doivent être peints, lazurés (couleur bois naturel mat), laissés à griser dans le temps ou traités aux sels métalliques.
- d - Le bardage métallique brut est interdit.
- e - Les bardages blancs ou de couleurs vives sont interdits. La peinture doit être dans des tons gris-beige colorés ou avoir une teinte empruntée aux gammes traditionnelles locales des menuiseries, à savoir des couleurs mates adoucies par du beige ou du gris.
- f - Le blanc peut être toléré dans le cas d'un projet architectural de qualité.

**11.5 – Clôtures****RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement**

- Les clôtures ne sont pas obligatoires et les terrains peuvent rester ouverts, surtout s'ils sont en contact avec la campagne environnante.

- a - Les murs de pierre et les haies traditionnelles existants en clôture doivent être conservés et restaurés ou rebâties si nécessaire à l'identique. Seules les adaptations mineures nécessaires à l'accès de la construction, telle que le déplacement ou l'ouverture de porte ou portail, sont autorisées en reprenant les dispositifs adaptés au caractère de l'ouvrage. Les ouvertures devront être traitées, avec ou sans système de fermeture (ne pas laisser de murs effondrés...).
- b - La hauteur de la clôture ne doit pas dépasser 1,50 m du côté voie publique et 2 m sur les autres côtés.
- c - L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit.
- d - Si un grillage est utilisé (seul ou en rehausse d'un mur), il sera agrémenté d'une haie d'essences locales diverses, de plantes grimpantes ou d'un matériau naturel (plesse, bambou...).
- e - Les haies seront composées d'essences locales diverses pour se rapprocher des haies bocagères traditionnelles.

## **11.6 - Ensembles paysagers à préserver au titre de l'article L.123-1, 7°**

Dans les ensembles paysagers à préserver délimités aux documents graphiques, seuls sont admis les travaux de mise en valeur ainsi que les travaux d'aménagement destinés à l'accueil du public, à la promenade et à la réalisation d'aires de jeux.

## **Article UC 12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

## **Article UC 13 - Espaces libres et plantations**

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions édifiées au dessus du sol.

50 % au moins des espaces libres de toute construction doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal.

Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes. En outre, les constructions réalisées sur des terrains arborés doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité.

Les fonds de parcelle doivent être traités en priorité afin qu'ils conservent un aspect végétal.

Dans le cas d'une construction à usage d'activités, le stockage des matériaux à ciel ouvert doit être masqué par des plantations à feuillage persistant.

## **SECTION 3**

### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

## **Article UC 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Le coefficient d'occupation des sols (COS) est fixé à 0,6 pour la zone UC et à 0,3 pour le secteur UCa.

# ZONE UD

## SECTION 1

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

**Il convient de préciser que les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article 1 ou soumises à des conditions particulières à l'article 2 sont admises dans la zone.**

#### Article UD 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1. les dépôts de véhicules visés à l'article R.442-2 b) du code de l'urbanisme ;
2. les garages collectifs de caravanes conformément aux dispositions des articles R.442-2 du code de l'urbanisme ;
3. l'aménagement de terrains de camping et de caravanage en application des articles R.443-7 et R.443-10 du code de l'urbanisme ;
4. l'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs prévues aux articles R.444-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
5. Les constructions, ouvrages ou travaux nouveaux à destination d'activités, commerces, bureaux dès lors qu'ils ne sont pas liés à l'exploitation viticole ;
6. Sauf **dans le secteur UDb**, les constructions nouvelles à destination d'habitation ;
7. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

#### Article UD 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

##### I - Rappels

Outre les constructions, sont soumis à déclaration ou à autorisation :

1. Les installations et travaux divers, en application des articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
2. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L.430-1 du code de l'urbanisme.

Ces démolitions sont régies par les articles L.430-1 c) et R.430-9 lorsqu'elles se situent aux abords d'un monument historique et par celles des articles L.430-1 d), L.430-5, R.430-3 et R.430-9 pour les bâtiments identifiés au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme.

3. Toute construction nouvelle située dans un secteur affecté par le bruit en application des arrêtés préfectoraux n° 2000-DDE-1754 (concernant les routes nationales) et n° 2000-DDE-1756 (concernant la voie ferrée) en date du 17 mai 2000, doit faire l'objet d'un isolement acoustique selon les dispositions fixées par arrêtés joints en annexe du présent dossier (cf. pièce n° 4-5)

D'autre part, en application de l'article R421-12, seule doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- a) Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;
- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 ;

- d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

## **II - Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :**

1. Les constructions, ouvrages ou travaux directement liés à l'exploitation viticole tels que les chais, entrepôts, locaux de commercialisation de la production, locaux d'accueil, bureaux dès lorsqu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

A ce titre, toute nuisance doit être traitée à la source. Les moyens techniques à mettre en œuvre doivent être définis en fonction d'une part, de la nature et de l'importance de la nuisance et d'autre part, des composantes de l'environnement urbain dans lequel la construction est implantée. Notamment, à ce titre :

- les nuisances sonores, nécessitent une isolation des constructions ;
  - les nuisances olfactives à caractère persistant et manifeste, supposent d'être collectées et traitées avant d'être rejetées ;
  - les émissions de poussières et de fumées, doivent faire l'objet d'une collecte, d'un traitement et d'un rejet adapté ;
  - les nuisances liées au trafic automobile et de poids lourds induit par l'activité doivent être prises en compte.
1. Les travaux d'aménagement et d'extension des constructions existantes dès lors que :
    - leur destination reste inchangée ou correspond à une destination autorisée, ou est compatible avec la vie du village : habitat, services, commerce, artisanat, gîte, équipement collectif ;
    - l'extension des constructions autres que celles liées à la viticulture visées au II-1 ci-dessus, demeure limitée à 40% de la surface de plancher hors œuvre brute préexistante.
  2. Les constructions annexes, telles que garages, abris de jardins, bûchers, etc... sous réserve qu'elles soient traitées en harmonie avec le bâtiment principal lorsqu'il existe et/ou de leur bonne insertion dans l'environnement.
  3. Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés.

## **SECTION 2**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article UD 3 - Accès et voirie**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre justifiant d'une servitude de passage suffisante pour les besoins de l'opération projetée.

#### **3.1 - Accès**

##### **♦ Définition**

L'accès est la limite qui sépare le terrain sur lequel est projetée l'opération avec la voie de desserte ouverte à la circulation, que celle-ci soit publique ou privée. Dans le cas d'une servitude de passage, celle-ci constitue en elle-même, un accès.

◆ *Règle*

Toute construction doit avoir un accès sur une voie publique ou privée d'une dimension suffisante et adaptée à sa nature. En outre, les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. En outre, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Les accès des véhicules doivent être localisés de façon à ne pas compromettre les plantations ou espaces verts publics, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie.

### 3.2 - Voirie

◆ *Définition*

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction.

◆ *Règle*

Toute construction doit être desservie par une voie qui répond aux caractéristiques suivantes :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions projetées ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

Ces voies doivent avoir :

- une largeur minimale de 3,50 mètres ;
- une hauteur sous porche minimale de 3,50 mètres ;
- un rayon intérieur minimal de 8 mètres.

Elles doivent, en outre, être dimensionnées au regard des opérations qu'elles desservent. Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer à la composition de la trame viaire environnante.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les équipements techniques liés aux différents réseaux, à la voirie ou à la distribution d'énergie tels que transformateurs, ne sont pas assujettis à cette règle.

## Article UD 4 - Desserte par les réseaux

### 4.1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle ou lors de travaux réalisés sur une construction existante, qui requiert une alimentation en eau. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie selon les règles en vigueur.

### 4.2 - Assainissement

Lorsque le réseau d'assainissement collectif est de type séparatif, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies dans la propriété et raccordées au réseau public séparément.

◆ *Eaux usées*

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire, sauf si des contraintes topographiques ou techniques justifiées s'y opposent, pour toute construction nouvelle ou lors de travaux réalisés sur une construction existante. En l'absence de réseau collectif, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.

Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé. Les conditions et les modalités de rejet des eaux usées, tant en terme qualitatif que quantitatif, doivent être conformes aux dispositions.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans les fossés, les cours d'eau et le réseau d'eaux pluviales.

#### ◆ *Eaux pluviales*

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

### **4.3 - Réseaux divers**

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain, avec un raccordement aéro-souterrain pour les réseaux publics aériens.

### **Article UD 5 - Caractéristiques des terrains**

En cas de réalisation d'un assainissement individuel, le terrain doit avoir une dimension suffisante pour permettre la réalisation de cet équipement compte tenu de la nature hydrogéologique du sol, ainsi que de la réglementation en vigueur.

### **Article UD 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

#### **6.1 - Champ d'application**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation automobile générale, que ces voies soient de statut public ou privé.

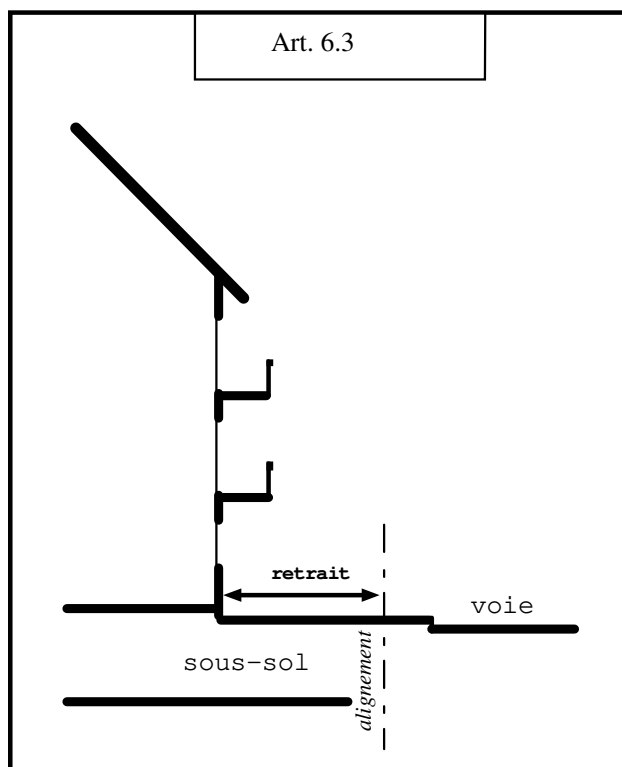
#### **6.2 - Définition**

Le terme "alignement" utilisé dans le présent règlement désigne selon le cas :

- la limite entre le domaine public et la propriété privée ou celle déterminée ou non par un plan général d'alignement (voie publique) ;
- la limite d'emprise de la voie (voie privée) ;
- la limite d'un emplacement réservé prévu pour la création d'une voie ou d'un élargissement ;
- la limite entre le chemin rural et la propriété privée.

### 6.3 - Modalités de calcul

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement depuis chaque point de la façade jusqu'au point le plus proche de l'alignement. Ne sont pas compris les saillies traditionnelles, tels que les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et les oriels, ainsi que les parties enterrées des constructions.



### 6.4 - Règle générale

#### ♦ Dans la zone UD proprement dite :

Toute construction neuve ou toute extension de construction existante doit être implantée dans la logique des implantations actuelles, qui créent des effets de rue ou de cours, ouvertes tant sur domaine public que sur terrain privé.

Toute construction neuve doit respecter un recul minimum de 2 mètres par rapport à l'emprise future du chemin des Vallées, après élargissement.

#### ♦ Dans le secteur UDb :

1. Toute construction ou installation, balcons non compris, doit respecter un recul minimum de :
  - 10 mètres par rapport à l'alignement de la RD 153 (rue Saint Vincent),
  - 5 mètres par rapport à l'alignement de la rue des Pressoirs.

Il n'est pas fixé de recul minimum par rapport aux autres voies et chemins du secteur, quel que soit leur statut.

2. Les piscines doivent s'implanter à au moins 1 mètre de l'alignement
3. Toutefois, une implantation différente peut être admise :
  - a) dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU ;
  - b) pour les constructions et installations nécessaires aux réseaux et services publics ou d'intérêt collectif.

## **Article UD 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **7.1 - Champ d'application**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de parcelle qui séparent le terrain du terrain ou des terrains voisins.

### **7.2 - Règles d'implantation**

#### **7.2.1 - Implantation des constructions dans la zone UD proprement dite**

Toute construction neuve ou toute extension de construction existante doit être implantée dans la logique des implantations actuelles, qui créent des effets de rue ou de cours, ouvertes tant sur domaine public que sur terrain privé.

#### **7.2.2 - Implantation des constructions dans le secteur UDb**

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à trois mètres.
2. Les piscines doivent s'implanter à au moins 1 mètre des limites séparatives.
3. Il n'est pas fixé de recul minimum par rapport à la limite des parcelles du secteur, qualifiées de "sentiers" ou "chemins" mais non ouvertes à la circulation publique.
  - Toutefois, une implantation différente peut être admise si des raisons techniques, architecturales, ou urbanistiques le justifient, et notamment pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes ou lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux réseaux et services publics et d'intérêt collectif tels que transformateurs...

## **Article UD 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

L'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain est autorisée.

## **Article UD 9 - Emprise au sol**

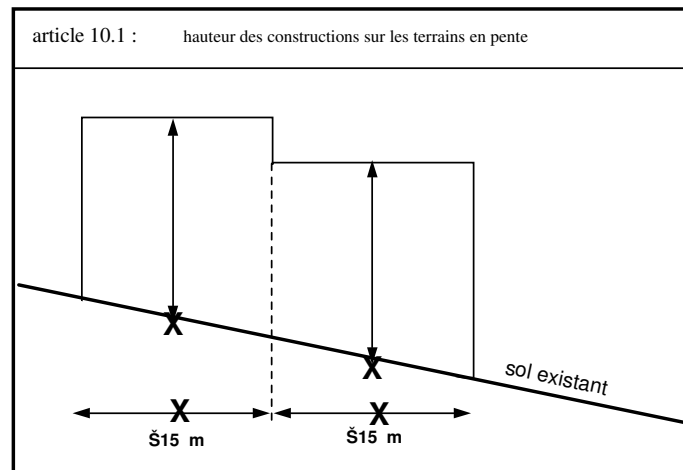
Non réglementée.

## **Article UD 10 - Hauteur maximum des constructions**

### **10.1 - Définition**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'à l'égout du toit et au sommet du faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Lorsque le terrain est en pente, les cotes sont prises au milieu de sections d'une longueur maximale de 15 mètres qui sont tracées à l'aplomb du bâtiment.



## 10.2 - Règle générale

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 8 mètres à l'égout du toit ou de l'acrotère.

En outre, le long de la rue des champs de Loire entre l'impasse des Tonneliers et le chemin des Nues, sur le coteau surplombant la Loire, aucun point d'une construction neuve ne peut excéder la hauteur de la partie de construction existante la plus proche.

## 10.3 - Dispositions particulières

Une hauteur plus importante est admise :

- pour les travaux d'aménagement et d'extension, sur des constructions dont la hauteur, à la date d'approbation de la révision du PLU, est supérieure à la hauteur maximum définie à l'article 10.2. Dans ce cas, les hauteurs maximums autorisées pour ces travaux, mesurées à l'égout du toit et au faîtage, sont celles de la construction existante ;
- lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau ou à la distribution d'énergie tels que transformateurs.

## Article UD 11 - Aspect extérieur

### 11.1 – Généralités

#### RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement

- Dans la mesure du possible, les projets s'inscriront dans une démarche de développement durable et participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, valorisation des apports solaires (pour limiter le chauffage) et de la ventilation naturelle (pour éviter la climatisation), dimension et performance thermique des ouvertures et des occultations, utilisation de la lumière du jour pour limiter la consommation électrique, isolation par l'extérieur (économie d'énergie), utilisation des énergies renouvelables, capteurs solaires, ventilation naturelle...
- Les paraboles, en dehors de toute contrainte technique, doivent être implantées sur une face non visible de la voie publique.

a - Des dispositions différentes des règles énoncées dans l'article 11 sont autorisées lorsqu'elles résultent d'un projet de création architecturale élaboré, d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique ou de l'usage de techniques écologiques (énergie renouvelable...). Cependant, ces projets, élaborés dans un esprit d'innovation et d'expérimentation, doivent tout de même tenir compte des qualités du tissu bâti et du paysage naturel dans lequel ils s'insèrent.

b - Les constructions, les extensions de bâtiments, les réalisations d'ouvrages, d'installations et de clôtures ne

doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

- c - Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style d'origine et matériaux correspondants.
- d - Pour les ouvrages d'infrastructure et les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, aucune règle n'est fixée tout en assurant la meilleure intégration possible dans le site (volume simple, teinte sombre uniforme...).
- e - Les coffrets techniques doivent être intégrés dans les constructions, aux murs de clôture ou dans la haie de clôture. En l'absence de clôture, les coffrets techniques doivent être masqués (par des végétaux, un habillage en bardage bois, etc.), tout en les laissant accessibles.
- f - Les appareils de climatisation extérieurs ne doivent pas être visibles de la voie publique ou doivent être masqués (bardage bois, plantation...).

## 11.2 - Implantation – volumétrie

### RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement

- Les constructions nouvelles ou les extensions de constructions existantes doivent s'inspirer de la volumétrie et de l'implantation des constructions voisines, notamment par rapport à la pente et aux voies de desserte. Leur volumétrie doit être en harmonie avec les bâtiments environnants afin de respecter la silhouette globale du bâti.
- a - Le rez-de-chaussée des bâtiments ne peut surmonter le niveau du sol naturel (avant construction) de plus de 0,60 mètre.
  - b - Pour les constructions édifiées dans le secteur UDb, le long de la RD 153, aucun remblaiement n'est admis. Les bâtiments doivent au contraire s'insérer dans le talus existant.

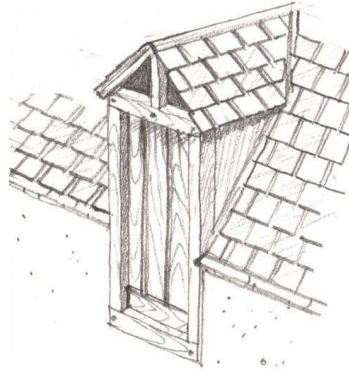
## 11.3 - Toitures

### 1 - Pour les constructions à usage d'habitation

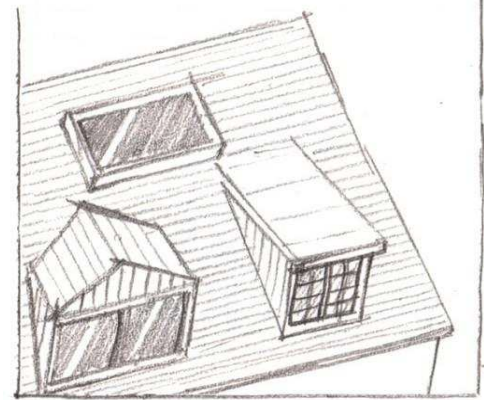
- a - Sauf impossibilité technique, les bâtiments actuellement couverts en tuiles ou en ardoises conserveront ou reprendront un matériau d'aspect, de couleur et forme identiques.
- b - Dans le cas de projet de création architecturale étudié ou de nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique ou résultant de l'usage de techniques écologiques (énergie renouvelable...), le choix des matériaux et l'inclinaison des pentes ne sont pas réglementés. Pour les autres constructions (de type « traditionnel »), les toitures doivent être en terrasse ou réalisées avec des matériaux d'aspect et de couleur similaire à l'ardoise ou à la tuile de terre cuite (nuance vieille tuile) et avoir deux, trois ou quatre pans.
- c - Pour les bâtiments annexes adossés et les extensions adossées, la toiture peut ne présenter qu'un seul pan.
- d - Les toitures-terrasses doivent être traitées avec des matériaux de revêtement autre qu'une simple protection d'étanchéité. Des revêtements de type jardin (gazon, dallage, plantation...) seront privilégiés.
- e - Les couvertures en verres sont autorisées pour les vérandas.
- f - Pour les constructions de type « traditionnel », les ouvertures dans les toits doivent être traitées sous forme de lucarnes traditionnelles (pendantes ou à la capucine), plus hautes que larges, placées sur le tiers inférieur de la toiture. Des châssis de toiture rampants sont acceptés si leur taille n'excède pas 80 x 100 cm et si leur implantation est ordonnancée avec les ouvertures des façades.



Lucarne à la capucine



Lucarne pendante



A proscrire

## 2 - Pour les autres constructions (à usage d'activités, de loisirs...)

- a - Dans le cas de projet de création architecturale étudié ou de nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique ou résultant de l'usage de techniques écologiques (énergie renouvelable...), le choix des matériaux et l'inclinaison des pentes ne sont pas réglementés.
- b - Les toitures-terrasses sont admises dans le cadre d'un projet de création architecturale étudiée à condition de ne pas porter atteinte au site. Elles doivent être traitées avec des matériaux de revêtement autre qu'une simple protection d'étanchéité. Des revêtements de type jardin (végétalisation, gazon, dallage, plantation...) seront privilégiés.
- c - Les matériaux de couverture seront de nuance rouge vieille tuile ou gris anthracite ton ardoise en fonction de l'environnement et des autres bâtiments du site.

## 11.4 - Façades

### RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement

- Sur les bâtiments traditionnels, on maintiendra dans la mesure du possible le matériau existant (réfection d'enduit à la chaux ton ocre par exemple...).
- Les enduits ciment-gris sont à proscrire (y compris en sous-couche) car ils empêchent la façade de respirer et produisent, à terme, des problèmes d'humidité.
- On privilégiera les enduits ton beige ocré.
- En cas de mécanisation de volets, on privilégiera la mécanisation des volets battants.

### 11.4.1 - Pour les constructions à usage d'habitation

#### - Matériaux et couleurs des façades

- a - Les matériaux employés doivent s'harmoniser avec le paysage urbain traditionnel et les constructions avoisinantes.
- b - Les façades doivent être enduites ou à défaut être peintes à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents. L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit.
- c - Les enduits retrouveront les teintes traditionnelles locales (enduit à la chaux utilisant les sables locaux) et ne doivent donc pas être trop clairs. Doivent être employés des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti et des matériaux de construction, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement.
- d - Le ravalement doit permettre de mettre en valeur les techniques d'appareillage d'origine, les éléments de décor structurels et ornementaux (chaînage, corniches, encadrements, bandeaux, soubassements, couvrements...).
- e - En fonction de l'environnement, les bardages en bois doivent être peints, lazurés (couleur bois naturel mat), laissés à griser dans le temps ou traités aux sels métalliques.
- f - Le blanc et les couleurs vives sont interdits.
- g - Les vérandas sont autorisées. Elles peuvent cependant être refusées si elles dénaturent la façade.

#### - Percements des façades

- a - Sur les bâtiments anciens traditionnels, la forme des ouvertures anciennes (portes de grange, fenêtres,

portes, autres percements...) doit être conservée pour préserver l'aspect du bâtiment. Les nouveaux percements seront proportionnés de manière à recevoir des menuiseries en harmonie avec celles existantes.

- b - Lors de réhabilitation, les jambages, linteaux et encadrements de fenêtres en pierre doivent rester apparents et les enduits doivent être arrêtés régulièrement sur leurs pourtours, sans surépaisseur. Les nouveaux percements seront traités à l'identique des percements anciens et on respectera le rythme des ouvertures, leur alignement, la symétrie de la façade.
- c - Sur les bâtiments de style traditionnel (bâti pavillonnaire), les ouvertures doivent être plus hautes que larges (1,3 /1).

#### **- Menuiseries, ferronneries, bardage**

- a - Les coffres et les gouttières des volets roulants ne doivent être ni apparents ni saillants sous linteaux.
- b - En fonction de l'environnement, les bardages en bois doivent être peints, lazurés (couleur bois naturel mat), laissés à griser dans le temps ou traités aux sels métalliques.
- c - Tous les éléments traditionnellement réalisés en bois (menuiseries, encadrements de fenêtres, volets, lucarnes, poteaux, avant-toit, structure visible, façades des cabanes...) et les ferronneries doivent être peints.
- d - Les peintures doivent reprendre la couleur d'origine (réhabilitation) ou doivent avoir une teinte empruntée aux gammes traditionnelles locales, à savoir :
  - des couleurs mates, par exemple adoucies par du beige ou du gris, pour les menuiseries, volets...
  - idem ou des couleurs plus sombres, pour les ferronneries.
- e - Les couleurs vives sont interdites, le blanc est toléré.

#### **11.4.2 - Pour les autres constructions (à usage d'activités, de loisirs...)**

- a - L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit. Les soubassements en agglomérés doivent être enduits d'un ton beige ocré de préférence (blanc et ciment gris interdit) ou masqué.
- b - Les enduits retrouveront les teintes traditionnelles locales (enduit à la chaux utilisant les sables locaux, les sables de Loire) et ne doivent donc pas être trop clairs.
- c - En fonction de l'environnement, les bardages en bois doivent être peints, lazurés (couleur bois naturel mat), laissés à griser dans le temps ou traités aux sels métalliques.
- d - Le bardage métallique brut est interdit.
- e - Les bardages blancs ou de couleurs vives sont interdits. La peinture doit être dans des tons gris-beige colorés ou avoir une teinte empruntée aux gammes traditionnelles locales des menuiseries, à savoir des couleurs mates adoucies par du beige ou du gris.
- f - Le blanc peut être toléré dans le cas d'un projet architectural de qualité.

#### **11.5 – Clôtures**

##### **RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement**

- Les clôtures ne sont pas obligatoires et les terrains peuvent rester ouverts, surtout s'ils sont en contact avec la campagne environnante.

- a - Les murs de pierre et les haies traditionnelles existants en clôture doivent être conservés et restaurés ou rebâti si nécessaire à l'identique. Seules les adaptations mineures nécessaires à l'accès de la construction, telle que le déplacement ou l'ouverture de porte ou portail, sont autorisées en reprenant les dispositifs adaptés au caractère de l'ouvrage. Les ouvertures devront être traitées, avec ou sans système de fermeture (ne pas laisser de murs effondrés...).
- b - La hauteur de la clôture ne doit pas dépasser 1,50 m du côté voie publique et 2 m sur les autres côtés.
- c - L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit.
- d - Si un grillage est utilisé (seul ou en rehausse d'un mur), il sera agrémenté d'une haie d'essences locales diverses, de plantes grimpantes ou d'un matériau naturel (plesse, bambou...).
- e - Les haies seront composées d'essences locales diverses pour se rapprocher des haies bocagères traditionnelles.

**11.6 - Ensembles paysagers à préserver au titre de l'article L.123-1, 7°**

Dans les ensembles paysagers à préserver délimités aux documents graphiques, seuls sont admis les travaux de mise en valeur ainsi que les travaux d'aménagement destinés à l'accueil du public, à la promenade et à la réalisation d'aires de jeux.

**Article UD 12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

**Article UD 13 - Espaces libres et plantations**

Les espaces stabilisés autour des constructions, lorsqu'ils sont perceptibles depuis les voies et chemins surplombant le site, doivent éviter le blanc, qui apparaît comme un point singulier dans le paysage.

**SECTION 3****POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****Article UD 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

# ZONE UE

## SECTION 1

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Article UE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article UE 2.

#### Article UE 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

##### I - Rappels :

Outre les constructions, sont soumis à déclaration ou à autorisation :

1. Les installations et travaux divers, en application des articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
2. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L.430-1 du code de l'urbanisme.

Ces démolitions sont régies par les articles L.430-1 c) et R.430-9 lorsqu'elles se situent aux abords d'un monument historique et par celles des articles L.430-1 d), L.430-5, R.430-3 et R.430-9 pour les bâtiments identifiés au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme.

3. Toute construction nouvelle située dans un secteur affecté par le bruit en application des arrêtés préfectoraux n° 2000-DDE-1754 (concernant les routes nationales) et n° 2000-DDE-1756 (concernant la voie ferrée) en date du 17 mai 2000, doit faire l'objet d'un isolement acoustique selon les dispositions fixées par arrêtés joints en annexe du présent dossier (cf. pièce n° 4-5)

D'autre part, en application de l'article R421-12, seule doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- a) Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;
- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 ;
- d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

##### II - Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

###### ◆ Dans la zone UE et l'ensemble des secteurs :

1. Les constructions, ouvrages ou travaux liés aux différents réseaux et services publics et 'intérêt collectif, à la voirie et à la distribution d'énergie, tels que les transformateurs.
2. Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisées.
3. La reconstruction à l'identique, des bâtiments détruits après sinistre, avec ou sans changement de destination, nonobstant les dispositions de l'article UE 3 à UE 14.
4. Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'habitation dès lors :

- qu'elles sont liées et nécessaires au gardiennage et au bon fonctionnement d'une activité ;
  - qu'elles n'excèdent ni 40% de la SHON de l'ensemble de la construction, ni 150 m<sup>2</sup> de SHON.
5. Les travaux d'aménagement et d'extension des constructions existantes d'une destination autre que celle autorisée, dès lors que l'extension soit au plus égale à 40% de la SHOB des bâtiments existants.

◆ *Dans la zone UE proprement dite, ainsi que dans les secteurs UEb et UEc :*

6. Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités industrielles, d'artisanat, de bureaux, de services, d'hébergement hôtelier et de restauration et d'entrepôts.
7. Les établissements commerciaux à condition que la surface de vente soit inférieure à 300 m<sup>2</sup>. Toutefois, une surface de vente supérieure à 300 m<sup>2</sup> est admise pour les commerces directement liés aux activités agricoles ou viticoles.
8. Les dépôts de véhicules visés à l'article R.442-2 b) du code de l'urbanisme, à l'exception des dépôts de véhicules hors d'usage.
9. Les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des réseaux et services publics et d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau...).
10. Les constructions à destination d'équipements collectifs ou d'intérêt général.
11. Les installations classées pour la protection de l'environnement dès lors qu'en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, elles n'entraînent aucune nuisance ou incommodité pour le voisinage.

A ce titre, toute nuisance doit être traitée à la source. Les moyens techniques à mettre en œuvre doivent être définis en fonction d'une part, de la nature et de l'importance de la nuisance et d'autre part, des composantes de l'environnement urbain dans lequel la construction est implantée. Notamment, à ce titre :

- les nuisances sonores, nécessitent une isolation des constructions ;
- les nuisances olfactives à caractère persistant et manifeste, supposent d'être collectées et traitées avant d'être rejetées ;
- les émissions de poussières et de fumées, doivent faire l'objet d'une collecte, d'un traitement et d'un rejet adapté ;
- les nuisances liées au trafic automobile et de poids lourds induit par l'activité doivent être prises en compte ;
- qu'aucune insalubrité, ni sinistre soit susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

◆ *Dans le secteur UE1 uniquement :*

1. Les constructions, ouvrages, travaux liés ou nécessaires à l'exploitation ferroviaire.

◆ *Dans le secteur UEd uniquement :*

2. L'extension des constructions à destination d'hébergement hôtelier et de restauration.

◆ *Dans le secteur UEe, seule est autorisée :*

3. L'exposition de matériels des entreprises de la zone UE, sans nouvelle construction possible. Ces entreprises doivent être situées à moins de 40 mètres de la limite du secteur UEe.

◆ *Dans le secteur UEh, seules sont autorisées :*

4. Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et de restauration.

## SECTION 2

### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

## Article UE 3 - Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre justifiant d'une servitude de passage suffisante pour les besoins de l'opération projetée.

### 3.1 - Accès

#### ◆ *Définition*

L'accès est la limite qui sépare le terrain sur lequel est projetée l'opération avec la voie de desserte ouverte à la circulation, que celle-ci soit publique ou privée. Dans le cas d'une servitude de passage, celle-ci constitue en elle-même, un accès.

#### ◆ *Règle*

Toute construction doit avoir un accès sur une voie publique ou privée d'une dimension suffisante et adaptée à sa nature. En outre, les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Ainsi, les accès directs sur les bretelles de l'échangeur et sur la RN 7 mise en 2 X 2 voies sont interdits. En outre, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Les accès des véhicules doivent être localisés de façon à ne pas compromettre les plantations ou espaces verts publics, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie.

Les accès des constructions et installations débouchant sur une voie publique doivent être aménagés de telle sorte que la visibilité soit assurée, sur une distance d'au moins 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès, à partir du point de cet axe situé à 3 mètres en retrait de la limite de la voie.

Pour permettre la circulation du matériel de lutte contre l'incendie, l'accès de toute construction doit présenter une largeur de 3,50 mètres au moins et ne pas comporter de passage sous porche inférieur à 3,50 mètres de hauteur.

### 3.2 - Voirie

#### ◆ *Définition*

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction.

#### ◆ *Règle*

Toute construction doit être desservie par une voie qui répond aux caractéristiques suivantes :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions projetées ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

Ces voies doivent avoir :

- une largeur minimale de 3,50 mètres ;
- une hauteur sous porche minimale de 3,50 mètres ;
- un rayon intérieur minimal de 8 mètres.

Elles doivent, en outre, être dimensionnées au regard des opérations qu'elles desservent. Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer à la composition de la trame viaire environnante.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les équipements techniques liés aux différents réseaux, à la voirie ou à la distribution d'énergie tels que transformateurs, ne sont pas assujettis à cette règle.

## Article UE 4 - Desserte par les réseaux

### 4.1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle ou lors de travaux réalisés sur une construction existante, qui requiert une alimentation en eau. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie selon les règles en vigueur.

### 4.2 - Assainissement

Lorsque le réseau d'assainissement collectif est de type séparatif, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies dans la propriété et raccordées au réseau public séparément.

#### ◆ *Eaux usées*

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire, sauf si des contraintes topographiques ou techniques justifiées s'y opposent, pour toute construction nouvelle ou lors de travaux réalisés sur une construction existante. En l'absence de réseau collectif, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.

Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé. Les conditions et les modalités de rejet des eaux usées, tant en terme qualitatif que quantitatif, doivent être conformes aux dispositions.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans les fossés, les cours d'eau et le réseau d'eaux pluviales.

#### ◆ *Eaux pluviales*

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

### 4.3 - Réseaux divers

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain, avec un raccordement aéro-souterrain pour les réseaux publics aériens.

## Article UE 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementées.

## Article UE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

### 6.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation automobile générale, que ces voies soient de statut public ou privé.

Outre les rues, routes, avenues ou places publiques, constituent des voies ou emprises publiques pour l'application du présent article, même si l'opération ne peut prendre accès sur ces voies ou emprises :

- les sentes et les chemins (y compris ruraux) ;
- la voie ferrée ;
- les voies express et à grande circulation (RN 7).

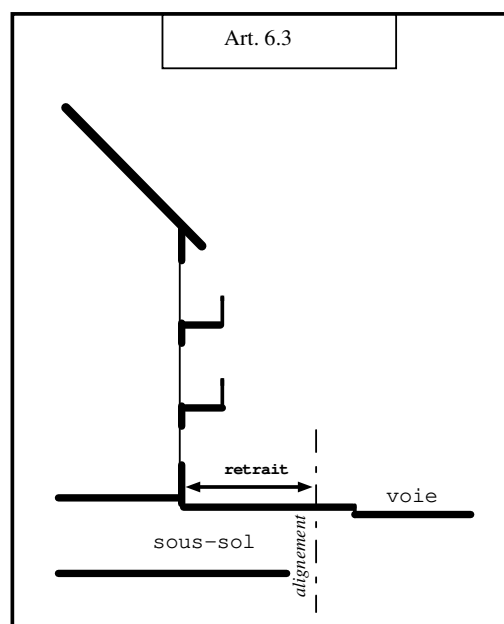
### 6.2 - Définition

Le terme "alignement" utilisé dans le présent règlement désigne selon le cas :

- la limite entre le domaine public et la propriété privée ou celle déterminée ou non par un plan général d'alignement (voie publique) ;
- la limite d'emprise de la voie (voie privée) ;
- la limite d'un emplacement réservé prévu pour la création d'une voie ou d'un élargissement ;
- la limite entre le chemin rural et la propriété privée ;
- la limite du domaine ferroviaire.

### 6.3 - Modalités de calcul

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement depuis chaque point de la façade jusqu'au point le plus proche de l'alignement. Ne sont pas compris les saillies traditionnelles, tels que les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et les oriels, ainsi que les parties enterrées des constructions.



### 6.4 - Règle générale

### **4.1 - Dans la zone UE et l'ensemble de ses secteurs, à l'exception des secteurs UEb et UEh :**

#### **◆ Disposition générale**

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement avec un minimum de 5 mètres.

#### **◆ Dispositions particulières**

Une implantation différente de celles fixées ci-dessus peut être autorisée, dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux réseaux et services publics et d'intérêt collectif tels que transformateurs...
- lorsqu'il s'agit de la reconstruction, de l'aménagement ou de l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus à condition que le retrait existant ne soit pas diminué.

#### **En outre, dans le secteur UEc :**

Sur les terrains situés en limite Est du secteur, le long de l'autoroute, les constructions doivent être implantées à l'intérieur d'une bande comprise entre 5 et 35 mètres de recul par rapport à l'alignement.

Les longs pans de construction doivent être implantés :

- selon une parallèle approximative à la limite Sud du secteur pour les terrains qui lui sont contigus ;
- selon une parallèle approximative à la voie de desserte intérieure pour les autres terrains.

### **4.2 - Dans le secteur UEb :**

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement des voies, soit en retrait de l'alignement, à l'exception des constructions situées le long de la future autoroute A 77 qui doivent obligatoirement être implantées en retrait avec un minimum de 40 mètres.

Les piscines doivent s'implanter à au moins 1 mètre de l'alignement

### **4.3 - Dans le secteur UEh :**

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement des voies, soit en retrait minimum de l'alignement de 1,5 mètres.

Les piscines doivent s'implanter à au moins 1 mètre de l'alignement

## **Article UE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **7.1 - Champ d'application**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de parcelle qui séparent le terrain du terrain ou des terrains voisins.

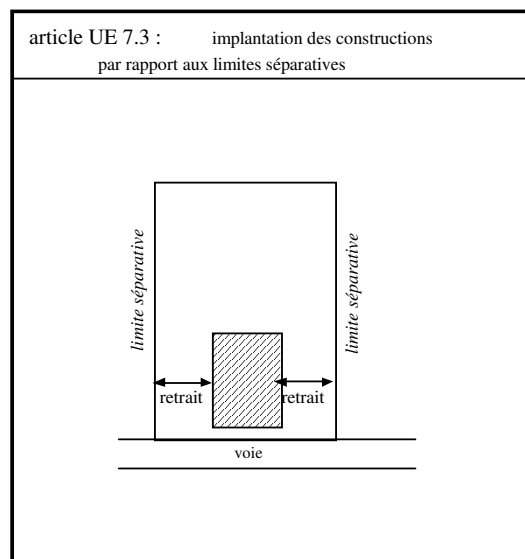
### **7.2 - Définition**

En se référant à un terrain présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la voie constituent les limites séparatives latérales, la limite opposée à la voie constitue la limite de fond de parcelle.

Dans l'acceptation courante, il faut assimiler toute morphologie parcellaire complexe à cette configuration théorique en considérant comme limite latérale tout côté de terrain aboutissant à la voie principale y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.

### 7.3 - Règles d'implantation

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.



### 7.4 - Calcul des retraits

Le retrait est la distance (L) comptée horizontalement de tout point de la construction, non compris les saillies traditionnelles, ni les parties enterrées des constructions, mais y compris les balcons, au point le plus proche de la limite séparative.

- A l'intérieur de la zone UE et de l'ensemble de ses secteurs et sous-secteurs, les constructions doivent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou à au moins 3 mètres de la limite.
- Lorsqu'une limite séparative correspond à une limite avec une autre zone du PLU, les constructions doivent s'implanter à au moins 3 mètres de la limite séparative.
- Les piscines doivent s'implanter à au moins 1 mètre des limites séparatives

### 7.5 - Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit d'une opération d'ensemble :
  - concernant uniquement les limites séparatives latérales internes à la zone (à l'exception des limites avec les autres zones du PLU) ;
  - sous réserve que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) ;
- lorsqu'il s'agit de l'aménagement ou de l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus, à condition que le retrait existant ne soit pas diminué ;
- lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux réseaux et services publics et d'intérêt collectif tels que transformateurs...

## Article UE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain est autorisée.

## Article UE 9 - Emprise au sol

### 9.1 - Définition

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons ainsi que des sous-sols et des parties de constructions ayant une hauteur au plus égale à 0,60 mètre à compter du sol naturel.

## 9.2 - Règle

**Dans la zone UE et le secteur UEc**, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 70% de la superficie de l'unité foncière.

**Dans le secteur UEd et UEh**, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie de l'unité foncière

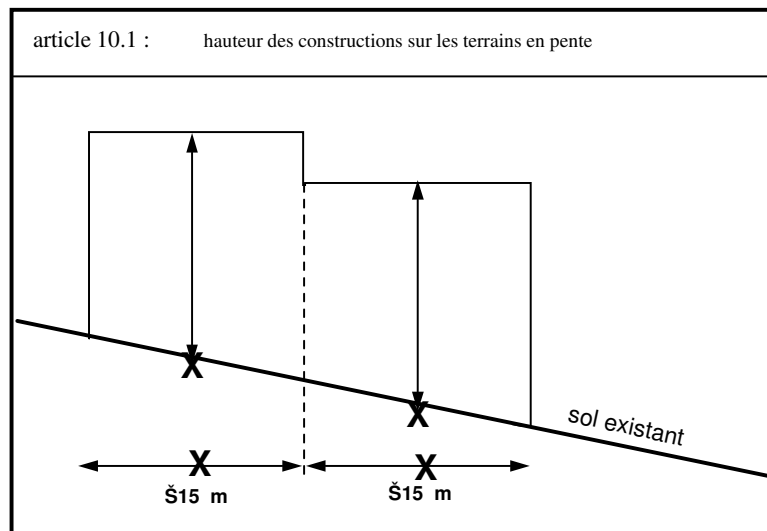
**Dans les secteurs UEb et UE1**, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

## Article UE 10 - Hauteur maximum des constructions

### 10.1 - Définition

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'au sommet du faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Lorsque le terrain est en pente, les cotes sont prises au milieu de sections d'une longueur maximale de 15 mètres qui sont tracées à l'aplomb du bâtiment.



### 10.2 - Règle générale

**Dans la zone UE et dans le secteur UEc**, la hauteur d'une construction ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage.

**Dans les secteurs UEb et UE1**, la hauteur d'une construction ne doit pas excéder 8 mètres au faîtage.

**Dans le secteur UEd**, la hauteur d'une construction, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faîtage (ouvrages techniques et autres superstructures exclus) ne doit pas excéder rez de chaussée + combles. Ces dispositions peuvent être aménagées pour atteindre deux niveaux dans le cadre d'un projet architectural global n'altérant pas les vues sur la Loire, ni les perceptions que l'on peut avoir depuis la rive.

**Dans le secteur UEh**, la hauteur d'une construction, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faîtage (ouvrages techniques et autres superstructures exclus) ne doit pas excéder deux niveaux. Ces dispositions peuvent être aménagées pour atteindre trois niveaux dans le cadre d'un projet architectural global n'altérant pas les vues sur la Loire, ni les perceptions que l'on peut avoir depuis la rive.

### 10.3 - Dispositions particulières

Une hauteur plus importante est admise :

- pour les travaux d'aménagement et d'extension, sur des constructions dont la hauteur, à la date d'approbation de la révision du PLU, est supérieure à la hauteur maximum définie à l'article 10.2. Dans ce cas, les hauteurs maximums autorisées pour ces travaux, mesurées à l'égout du toit et au faîtage, sont celles de la construction existante ;
- lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau ou à la distribution d'énergie tels que transformateurs ;
- **dans la zone UE et le secteur UEb**, pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des activités admises dans la zone.

## Article UE 11 - Aspect extérieur

### 11.1 – Généralités

#### RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement

- Dans la mesure du possible, les projets s'inscriront dans une démarche de développement durable et participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, valorisation des apports solaires (pour limiter le chauffage) et de la ventilation naturelle (pour éviter la climatisation), dimension et performance thermique des ouvertures et des occultations, utilisation de la lumière du jour pour limiter la consommation électrique, isolation par l'extérieur (économie d'énergie), utilisation des énergies renouvelables, capteurs solaires, ventilation naturelle...
  - Les paraboles, en dehors de toute contrainte technique, doivent être implantées sur une face non visible de la voie publique.
- a - Des dispositions différentes des règles énoncées dans l'article 11 sont autorisées lorsqu'elles résultent d'un projet de création architecturale élaboré, d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique ou de l'usage de techniques écologiques (énergie renouvelable...). Cependant, ces projets, élaborés dans un esprit d'innovation et d'expérimentation, doivent tout de même tenir compte des qualités du tissu bâti et du paysage naturel dans lequel ils s'insèrent.
- b - Les constructions, les extensions de bâtiments, les réalisations d'ouvrages, d'installations et de clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- c - Pour les ouvrages d'infrastructure et les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, aucune règle n'est fixée tout en assurant la meilleure intégration possible dans le site (volume simple, teinte sombre uniforme...).
- d - Les coffrets techniques doivent être intégrés dans les constructions, aux murs de clôture ou dans la haie de clôture. En l'absence de clôture, les coffrets techniques doivent être masqués (par des végétaux, un bardage en bardage bois, etc.), tout en les laissant accessibles.
- e - Les appareils de climatisation extérieurs ne doivent pas être visibles de la voie publique ou doivent être masqués (bardage bois, plantation...).
- f - **Dans le secteur UEd**, une attention particulière doit être portée à la qualité des constructions eu égard à la sensibilité du site. Toute extension des constructions ou aménagement de leurs abords doit être effectué en garantissant la préservation des vues sur le Val de Loire.

### 11.1 - Façades

- a - Les constructions principales, leurs annexes, leurs extensions et clôtures doivent présenter une simplicité de volume, une sobriété et une homogénéité d'aspect et de matériaux. Les couleurs vives sont interdites.
- b - L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit. Les soubassements en agglomérés doivent être enduits d'un ton beige ocré de préférence (blanc et ciment gris interdit) ou masqué.

- c - En fonction de l'environnement, les bardages en bois doivent être peints, lazurés (couleur bois naturel mat), laissés à griser dans le temps ou traités aux sels métalliques.
- d - Le bardage métallique brut est interdit. Le blanc peut être toléré dans le cas d'un projet architectural de qualité.
- e - Les bardages blancs ou de couleurs vives sont interdits. La peinture doit être dans des tons gris-beige colorés ou avoir une teinte empruntée aux gammes traditionnelles locales des menuiseries, à savoir des couleurs mates adoucies par du beige ou du gris.

## 11.2 - Volumes

**Dans le secteur UEc**, le volume des constructions doit respecter la composition horizontale du paysage :

- en privilégiant les proportions allongées (rapport hauteur sur largeur d'environ 1/3) ;
- en évitant la création de lignes ou de bandes verticales dans le décor des façades.

De même, les éléments hauts isolés, tels que "totems", mâts ou supports divers sont interdits. Par ailleurs, les enseignes et panneaux appliqués sur les bâtiments ne doivent pas dépasser l'égout ou l'acrotère de constructions. Les enseignes lumineuses sont proscrites sur les façades Est et Nord des constructions, en vue de l'autoroute.

## 11.3 - Toitures

Les toitures peuvent présenter des formes variées.

Les matériaux de couverture doivent être mates et ne présenter aucune surface réfléchissante.

## 11.4 - Clôtures

Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux doivent tenir compte en priorité de l'aspect, des hauteurs et des matériaux des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles.

Les clôtures peuvent être constituées par des haies vives, par des grilles ou des grillages ou tout autre dispositif à claire voie comportant un mur-bahut d'une hauteur maximum de 0,50 mètre.

**Dans le secteur UEh**, des murs pleins peuvent être autorisées pour réaliser des murs de soutènement en cas de terrain en pente. La hauteur sera déterminée en fonction des besoins techniques.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres **dans le secteur UEc**.

## Article UE 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques

## Article UE 13 - Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, les terrasses et les délaissés des aires de stationnement doivent être plantées ou recevoir un aménagement paysager végétal.

Dans le cas d'une construction à usage d'activités, le stockage des matériaux à ciel ouvert doit être masqué par des plantations à feuillage persistant.

# SECTION 3

## POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

## Article UE 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

# ZONE UN

## SECTION 1

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

**Il convient de préciser que les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article 1 ou soumises à des conditions particulières à l'article 2 sont admises dans la zone.**

#### **Article UN 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

1. Toute construction nouvelle à destination autre que l'habitat ;
2. les dépôts de véhicules visés à l'article R.442-2 b) du code de l'urbanisme ;
3. les garages collectifs de caravanes conformément aux dispositions des articles R.442-2 du code de l'urbanisme ;
4. l'aménagement de terrains de camping et de caravanage en application des articles R.443-7 et R.443-10 du code de l'urbanisme ;
5. le stationnement isolé des caravanes ;
6. l'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs prévues aux articles R.444-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
7. l'exploitation et l'ouverture de carrières.
8. **Dans le secteur UNi :**
  - les constructions en sous-sol ;
  - les travaux de remblaiements.

#### **Article UN 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières**

##### **I - Rappels**

Outre les constructions, sont soumis à déclaration ou à autorisation :

1. Les installations et travaux divers, en application des articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
2. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L.430-1 du code de l'urbanisme.  
Ces démolitions sont régies par les articles L.430-1 c) et R.430-9 lorsqu'elles se situent aux abords d'un monument historique et par celles des articles L.430-1 d), L.430-5, R.430-3 et R.430-9 pour les bâtiments identifiés au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme.
3. Toute construction nouvelle située dans un secteur affecté par le bruit en application des arrêtés préfectoraux n° 2000-DDE-1754 (concernant les routes nationales) et n° 2000-DDE-1756 (concernant la voie ferrée) en date du 17 mai 2000, doit faire l'objet d'un isolement acoustique selon les dispositions fixées par arrêtés joints en annexe du présent dossier (cf. pièce n° 4-5)

D'autre part, en application de l'article R421-12, seule doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- a) Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;
- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 ;
- d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

## **II - Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :**

1. Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'équipements collectifs d'intérêt général ayant fait l'objet d'une réserve d'emplacement au PLU.
2. Les travaux d'aménagement et d'extension des constructions existantes dès lors que leur destination reste inchangée ou correspond à une destination qui n'est pas interdite.
3. Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés.

## **SECTION 2**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article UN 3 - Accès et voirie**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre justifiant d'une servitude de passage suffisante pour les besoins de l'opération projetée.

#### **3.1 - Accès**

##### **◆ Définition**

L'accès est la limite qui sépare le terrain sur lequel est projetée l'opération avec la voie de desserte ouverte à la circulation, que celle-ci soit publique ou privée. Dans le cas d'une servitude de passage, celle-ci constitue en elle-même, un accès.

##### **◆ Règle**

Toute construction doit avoir un accès sur une voie publique ou privée d'une dimension suffisante et adaptée à sa nature. En outre, les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. En outre, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Les accès directs sur les bretelles de l'échangeur et sur la route nationale 7 mise en 2 X 2 voies sont interdits.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage ou de marchepied, les sentes cyclables, les voies express, les déviations de voies classées à grande circulation.

#### **3.2 - Voirie**

#### ◆ *Définition*

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction.

#### ◆ *Règle*

Toute construction doit être desservie par une voie qui répond aux caractéristiques suivantes :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions projetées ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

Ces voies doivent avoir :

- une largeur minimale de 3,50 mètres ;
- une hauteur sous porche minimale de 3,50 mètres ;
- un rayon intérieur minimal de 8 mètres.

Elles doivent, en outre, être dimensionnées au regard des opérations qu'elles desservent. Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer à la composition de la trame viaire environnante.

### **Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.**

Les équipements techniques liés aux différents réseaux, à la voirie ou à la distribution d'énergie tels que transformateurs, ne sont pas assujettis à cette règle.

## **Article UN 4 - Desserte par les réseaux**

### **4.1 - Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle ou lors de travaux réalisés sur une construction existante, qui requiert une alimentation en eau. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie selon les règles en vigueur.

### **4.2 - Assainissement**

Lorsque le réseau d'assainissement collectif est de type séparatif, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies dans la propriété et raccordées au réseau public séparément.

#### ◆ *Eaux usées*

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire, sauf si des contraintes topographiques ou techniques justifiées s'y opposent, pour toute construction nouvelle ou lors de travaux réalisés sur une construction existante. En l'absence de réseau collectif, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.

Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé. Les conditions et les modalités de rejet des eaux usées, tant en terme qualitatif que quantitatif, doivent être conformes aux dispositions.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans les fossés, les cours d'eau et le réseau d'eaux pluviales.

#### ◆ *Eaux pluviales*

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

### **4.3 - Réseaux divers**

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain, avec un raccordement aéro-souterrain pour les réseaux publics aériens.

### **Article UN 5 - Caractéristiques des terrains**

En cas de réalisation d'un assainissement individuel, le terrain doit avoir une dimension suffisante, avec un minimum de 1000 m<sup>2</sup> (sauf s'il s'agit de l'extension d'une construction existante) pour permettre la réalisation de cet équipement compte tenu de la nature hydrogéologique du sol, ainsi que de la réglementation en vigueur.

### **Article UN 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

#### **6.1 - Champ d'application**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation automobile générale, que ces voies soient de statut public ou privé.

Outre les rues, routes, avenues ou places publiques, constituent des voies ou emprises publiques pour l'application du présent article, même si l'opération ne peut prendre accès sur ces voies ou emprises :

- les sentes et les chemins (y compris ruraux) ;
- la voie ferrée ;
- les voies express et à grande circulation (RN 7).

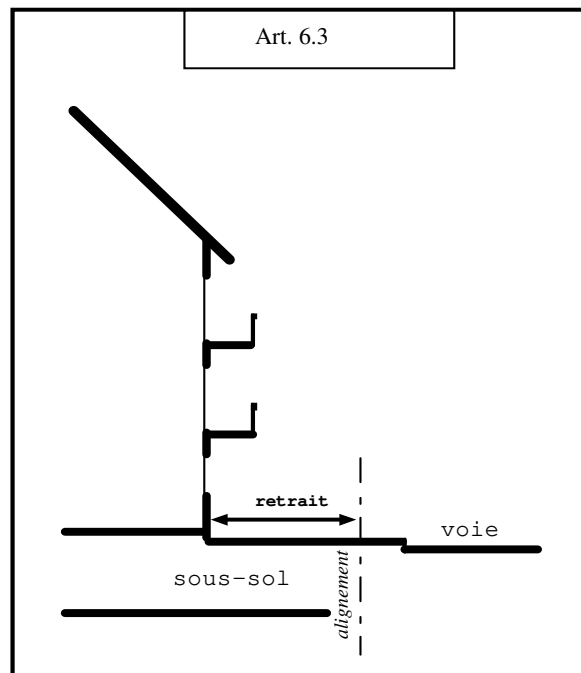
#### **6.2 - Définition**

Le terme "alignement" utilisé dans le présent règlement désigne selon le cas :

- la limite entre le domaine public et la propriété privée ou celle déterminée ou non par un plan général d'alignement (voie publique) ;
- la limite d'emprise de la voie (voie privée) ;
- la limite d'un emplacement réservé prévu pour la création d'une voie ou d'un élargissement ;
- la limite entre le chemin rural et la propriété privée ;
- la limite du domaine ferroviaire.

#### **6.3 - Modalités de calcul**

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement depuis chaque point de la façade jusqu'au point le plus proche de l'alignement. Ne sont pas compris les saillies traditionnelles, tels que les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et les oriels, ainsi que les parties enterrées des constructions.



## 6.4 - Règle générale

### 6.4.1 - Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques

#### ◆ Disposition générale

Les constructions ayant une façade, sur voie ou emprise publique d'une largeur égale ou supérieure à 3,50 mètres, doivent être implantées en retrait de l'alignement, avec un minimum de 5 mètres.

Le long des voies ou emprises publiques d'une largeur inférieure à 3,50 mètres, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait, sans exigence de retrait minimum.

Les piscines doivent s'implanter à au moins 1 mètre de l'alignement

#### ◆ Dispositions particulières

Une implantation autre est admise dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées à l'alignement ou à un moindre retrait par rapport à l'alignement. Dans ce cas l'extension doit être réalisée en harmonie avec l'implantation de la construction existante ;
- lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux réseaux et services publics et d'intérêt collectif tels que transformateurs...

### 6.4.2 - Implantation des constructions le long de la RN 7 mise en 2 X 2 voies

#### ◆ Disposition générale

Sauf indication figurant aux documents graphiques, les constructions à destination d'habitation doivent être implantées en retrait de l'alignement avec un minimum de 35 mètres par rapport à l'axe des voies.

#### ◆ Dispositions particulières

Sont admis :

- les travaux d'extension et de surélévation des constructions existantes implantées à l'alignement ou à moindre retrait. En cas de travaux d'extension, ces derniers ne doivent pas avoir pour effet de réduire le retrait de la construction existante par rapport à l'alignement ;
- les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau ou à la distribution d'énergie tels que transformateurs.

## **Article UN 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **7.1 - Champ d'application**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de parcelle qui séparent le terrain du terrain ou des terrains voisins.

### **7.2 - Règles d'implantation**

Les constructions peuvent être implantées sur une, plusieurs limites ou en retrait des limites séparatives.

### **7.3 - Calcul des retraits**

Le retrait est la distance (L) comptée horizontalement de tout point de la construction, non compris les saillies traditionnelles, ni les parties enterrées des constructions, mais y compris les balcons, au point le plus proche de la limite séparative.

Le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée du sol naturel avant travaux au sommet de la façade ou à l'égout du toit ( $L = H/2$ ), avec un minimum de 3 mètres.

Les piscines doivent s'implanter à au moins 1 mètre des limites séparatives.

### **7.4 - Dispositions particulières**

- Pour les constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les distances de retrait définies ci-dessus, des travaux d'aménagement et de surélévation et d'extension dans le prolongement des murs existants sont autorisés.
- lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux réseaux et services publics et d'intérêt collectif tels que transformateurs...

## **Article UN 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

L'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain est autorisée.

## **Article UN 9 - Emprise au sol**

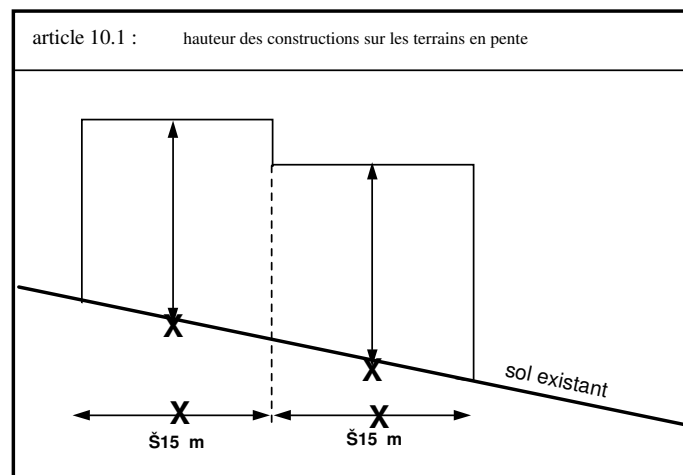
Non réglementée.

## **Article UN 10 - Hauteur maximum des constructions**

### **10.1 - Définition**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'à l'égout du toit et au sommet du faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Lorsque le terrain est en pente, les cotes sont prises au milieu de sections d'une longueur maximale de 15 mètres qui sont tracées à l'aplomb du bâtiment.



## 10.2 - Règle générale

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder :

- d'une part, 7 mètres à l'égout du toit ;
- d'autre part, 13 mètres au faîtage.

Sont admis en dépassement de ce gabarit :

- les ouvrages de faible emprise tels que les souches de cheminée ;
- une surhauteur de 1 mètre maximum dès lors qu'elle permet d'édifier un nombre entier d'étages droits.

## 10.3 - Dispositions particulières

Une hauteur plus importante est admise pour les travaux d'aménagement et d'extension, sur des constructions dont la hauteur, à la date d'approbation de la révision du PLU, est supérieure à la hauteur maximum définie à l'article 10.2.

Dans ce cas, les hauteurs maximums autorisées pour ces travaux, mesurées à l'égout du toit et au faîtage, sont celles de la construction existante.

## Article UN 11 - Aspect extérieur - aménagement des abords de la construction

### 11.1 – Généralités

#### RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement

- Dans la mesure du possible, les projets s'inscriront dans une démarche de développement durable et participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, valorisation des apports solaires (pour limiter le chauffage) et de la ventilation naturelle (pour éviter la climatisation), dimension et performance thermique des ouvertures et des occultations, utilisation de la lumière du jour pour limiter la consommation électrique, isolation par l'extérieur (économie d'énergie), utilisation des énergies renouvelables, capteurs solaires, ventilation naturelle...
- Les paraboles, en dehors de toute contrainte technique, doivent être implantées sur une face non visible de la voie publique.

a - Des dispositions différentes des règles énoncées dans l'article 11 sont autorisées lorsqu'elles résultent d'un projet de création architecturale élaboré, d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique ou de l'usage de techniques écologiques (énergie renouvelable...). Cependant, ces projets, élaborés dans un esprit d'innovation et d'expérimentation, doivent tout de même tenir compte des qualités du tissu bâti et du paysage naturel dans lequel ils s'insèrent.

b - Les constructions, les extensions de bâtiments, les réalisations d'ouvrages, d'installations et de clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

- c - Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style d'origine et matériaux correspondants.
- d - Pour les ouvrages d'infrastructure et les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, aucune règle n'est fixée tout en assurant la meilleure intégration possible dans le site (volume simple, teinte sombre uniforme...).
- e - Les coffrets techniques doivent être intégrés dans les constructions, aux murs de clôture ou dans la haie de clôture. En l'absence de clôture, les coffrets techniques doivent être masqués (par des végétaux, un habillage en bardage bois, etc.), tout en les laissant accessibles.
- f - Les appareils de climatisation extérieurs ne doivent pas être visibles de la voie publique ou doivent être masqués (bardage bois, plantation...).
- g - **Dans le secteur UNi**, les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau par un traitement favorisant la pénétration des eaux et la perméabilisation des sols. Des fossés chargés de recueillir les eaux de ruissellement peuvent être aménagés.

## 11.2 - Implantation – volumétrie

### RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement

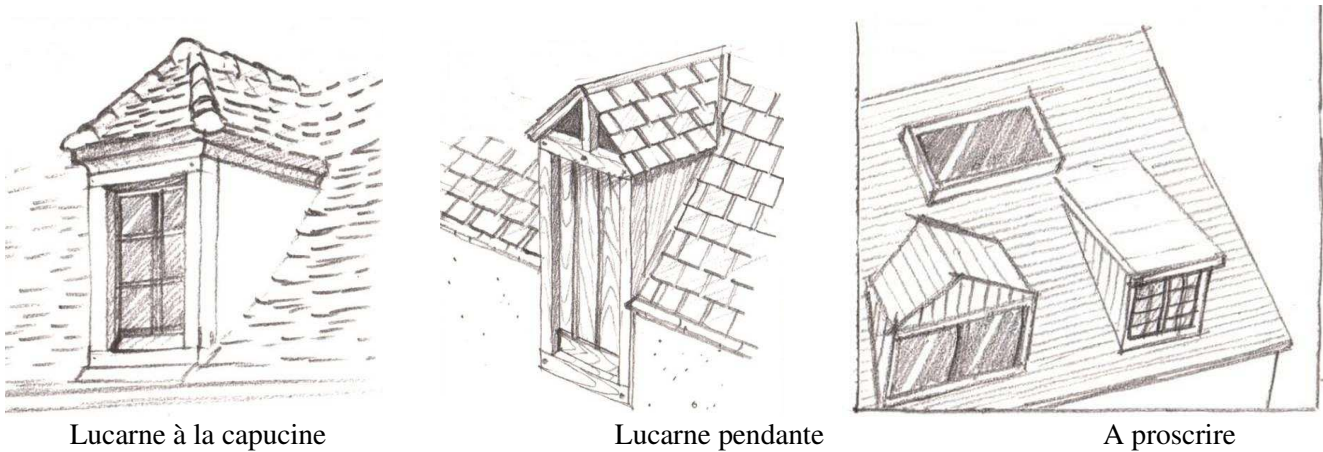
- Les constructions nouvelles ou les extensions de constructions existantes doivent s'inspirer de la volumétrie et de l'implantation des constructions voisines, notamment par rapport à la pente et aux voies de desserte. Leur volumétrie doit être en harmonie avec les bâtiments environnants afin de respecter la silhouette globale du bâti.

- a - Le rez-de-chaussée des bâtiments ne peut surmonter le niveau du sol naturel (avant construction) de plus de 0,60 mètre.

## 11.3 - Toitures

### 1 - Pour les constructions à usage d'habitation

- a - Sauf impossibilité technique, les bâtiments actuellement couverts en tuiles ou en ardoises conserveront ou reprendront un matériau d'aspect, de couleur et forme identiques.
- b - Dans le cas de projet de création architecturale étudié ou de nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique ou résultant de l'usage de techniques écologiques (énergie renouvelable...), le choix des matériaux et l'inclinaison des pentes ne sont pas réglementés. Pour les autres constructions (de type « traditionnel »), les toitures doivent être en terrasse ou réalisées avec des matériaux d'aspect et de couleur similaire à l'ardoise ou à la tuile de terre cuite (nuance vieille tuile) et avoir deux, trois ou quatre pans.
- c - Pour les bâtiments annexes adossés et les extensions adossées, la toiture peut ne présenter qu'un seul pan.
- d - Les toitures-terrasses sont admises dans le cadre d'un projet de création architecturale étudiée à condition qu'elles ne portent pas atteinte au site. Elles doivent être traitées avec des matériaux de revêtement autre qu'une simple protection d'étanchéité. Des revêtements de type jardin (gazon, dallage, plantation...) seront privilégiés.
- e - Les ouvertures en verres sont autorisées pour les vérandas.
- f - Pour les constructions de type « traditionnel », les ouvertures dans les toits doivent être traitées sous forme de lucarnes traditionnelles (pendantes ou à la capucine), plus hautes que larges, placées sur le tiers inférieur de la toiture. Des châssis de toiture rampants sont acceptés si leur taille n'excède pas 80 x 100 cm et si leur implantation est ordonnancée avec les ouvertures des façades.



Lucarne à la capucine

Lucarne pendante

A proscrire

## 2 - Pour les autres constructions (à usage d'activités, de loisirs...)

- a - Dans le cas de projet de création architecturale étudié ou de nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique ou résultant de l'usage de techniques écologiques (énergie renouvelable...), le choix des matériaux et l'inclinaison des pentes ne sont pas réglementés.
- b - Les toitures-terrasses sont admises dans le cadre d'un projet de création architecturale étudiée à condition de ne pas porter atteinte au site. Elles doivent être traitées avec des matériaux de revêtement autre qu'une simple protection d'étanchéité. Des revêtements de type jardin (végétalisation, gazon, dallage, plantation...) seront privilégiés.
- c - Les matériaux de couverture seront de nuance rouge vieille tuile ou gris anthracite ton ardoise en fonction de l'environnement et des autres bâtiments du site.

## 11.4 - Façades

### RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement

- Sur les bâtiments traditionnels, on maintiendra dans la mesure du possible le matériau existant (réfection d'enduit à la chaux ton ocre par exemple...).
- Les enduits ciment-gris sont à proscrire (y compris en sous-couche) car ils empêchent la façade de respirer et produisent, à terme, des problèmes d'humidité.
- On privilégiera les enduits ton beige ocré.
- En cas de mécanisation de volets, on privilégiera la mécanisation des volets battants.

### 11.4.1 - Pour les constructions à usage d'habitation

#### - Matériaux et couleurs des façades

- a - Les matériaux employés doivent s'harmoniser avec le paysage urbain traditionnel et les constructions avoisinantes.
- b - Les façades doivent être enduites ou à défaut être peintes à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents. L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit.
- c - Les enduits retrouveront les teintes traditionnelles locales (enduit à la chaux utilisant les sables locaux) et ne doivent donc pas être trop clairs. Doivent être employés des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti et des matériaux de construction, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement.
- d - Le ravalement doit permettre de mettre en valeur les techniques d'appareillage d'origine, les éléments de décor structurels et ornementaux (chaînage, corniches, encadrements, bandeaux, soubassements, couvrements...).
- e - En fonction de l'environnement, les bardages en bois doivent être peints, lazurés (couleur bois naturel mat), laissés à griser dans le temps ou traités aux sels métalliques.
- f - Le blanc et les couleurs vives sont interdits.

Les vérandas sont autorisées. Elles peuvent cependant être refusées si elles dénaturent la façade.

#### - Percements des façades

- a - Sur les bâtiments anciens traditionnels, la forme des ouvertures anciennes (portes de grange, fenêtres, portes, autres percements...) doit être conservée pour préserver l'aspect du bâtiment. Les nouveaux

percevements seront proportionnés de manière à recevoir des menuiseries en harmonie avec celles existantes.

- b - Lors de réhabilitation, les jambages, linteaux et encadrements de fenêtres en pierre doivent rester apparents et les enduits doivent être arrêtés régulièrement sur leurs pourtours, sans surépaisseur. Les nouveaux percevements seront traités à l'identique des percevements anciens et on respectera le rythme des ouvertures, leur alignement, la symétrie de la façade.
- c - Sur les bâtiments de style traditionnel (bâti pavillonnaire), les ouvertures doivent être plus hautes que larges (1,3 /1).

#### - Menuiseries, ferronneries, bardage

- a - Les coffres et les gouttières des volets roulants ne doivent être ni apparents ni saillants sous linteaux.
- b - En fonction de l'environnement, les bardages en bois doivent être peints, lazurés ou doivent respecter la couleur naturelle du bois et son vieillissement.
- c - Tous les éléments traditionnellement réalisés en bois (menuiseries, encadrements de fenêtres, volets, lucarnes, poteaux, avant-toit, structure visible, façades des cabanes...) et les ferronneries doivent être peints.
- d - Les peintures doivent reprendre la couleur d'origine (réhabilitation) ou doivent avoir une teinte empruntée aux gammes traditionnelles locales, à savoir :
  - des couleurs mates, par exemple adoucies par du beige ou du gris, pour les menuiseries, volets...
  - idem ou des couleurs plus sombres, pour les ferronneries.
- e - Les couleurs vives sont interdites, le blanc est toléré.

#### 11.4.2 - Pour les autres constructions (à usage d'activités, de loisirs...)

- a - L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit. Les soubassements en agglomérés doivent être enduits d'un ton beige ocré de préférence (blanc et ciment gris interdit) ou masqué.
- b - Les enduits retrouveront les teintes traditionnelles locales (enduit à la chaux utilisant les sables locaux, les sables de Loire) et ne doivent donc pas être trop clairs.
- c - Les bardages en bois doivent être peints ou doivent respecter la couleur du bois (naturel, traité aux sels métalliques ou traité couleur bois naturel mat).
- d - Le bardage métallique brut est interdit.
- e - Les bardages blancs ou de couleurs vives sont interdits. La peinture doit être dans des tons gris-beige colorés ou avoir une teinte empruntée aux gammes traditionnelles locales des menuiseries, à savoir des couleurs mates adoucies par du beige ou du gris.
- f - Le blanc peut être toléré dans le cas d'un projet architectural de qualité.

#### 11.5 – Clôtures

##### RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement

- Les clôtures ne sont pas obligatoires et les terrains peuvent rester ouverts, surtout s'ils sont en contact avec la campagne environnante.
- a - Les murs de pierre et les haies traditionnelles existants en clôture doivent être conservés et restaurés ou rebâties si nécessaire à l'identique. Seules les adaptations mineures nécessaires à l'accès de la construction, telle que le déplacement ou l'ouverture de porte ou portail, sont autorisées en reprenant les dispositifs adaptés au caractère de l'ouvrage. Les ouvertures devront être traitées, avec ou sans système de fermeture (ne pas laisser de murs effondrés...).
- b - La hauteur de la clôture ne doit pas dépasser 1,50 m du côté voie publique et 2 m sur les autres côtés.
- d - L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit.
- e - Si un grillage est utilisé (seul ou en rehausse d'un mur), il sera agrémenté d'une haie d'essences locales diverses, de plantes grimpantes ou d'un matériau naturel (plesse, bambou...).
- f - Les haies seront composées d'essences locales diverses pour se rapprocher des haies bocagères traditionnelles.
- g - **Dans le secteur UNi**, les clôtures doivent être entièrement ajourées.

**Article UN 12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

**Dans le secteur UNi**, les aires de stationnement en surface doivent être conçues de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation adaptée de la topographie du terrain et de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

**Article UN 13 - Espaces libres et plantations**

Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes. En outre, les constructions réalisées sur des terrains arborés doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité.

Les surfaces libres de toute construction, les terrasses et les délaissés des aires de stationnement doivent être plantées ou recevoir un aménagement paysager végétal.

**SECTION 3****POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****Article UN 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Non règlementé.

**TITRE II**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES NATURELLES**

# ZONE 1AU

## SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

**Il convient de préciser que les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article 1 ou soumises à des conditions particulières à l'article 2 sont admises dans la zone.**

### **Article 1AU 1 - Occupations et utilisations des sols interdites**

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- les dépôts de véhicules visés à l'article R.442-2 b) du code de l'urbanisme ;
- les garages collectifs de caravanes, conformément aux dispositions des articles R.442-2 du code de l'urbanisme ;

**Dans le secteur 1AU :**

- les installations classées soumises à autorisation ;
- le stationnement des caravanes isolées, conformément aux dispositions des articles R.443-4 et R.443-10 du code de l'urbanisme ;
- l'aménagement de terrains de camping et de caravanage, en application des articles R.443-7 et R.443-10 du code de l'urbanisme ;
- l'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs prévues aux articles R. 444-1 et suivants du code de l'urbanisme.

### **Article 1AU 2 - Occupations et utilisations des sols admises sous conditions**

#### **I - Rappels**

Outre les constructions, sont soumis à déclaration ou à autorisation :

1. Les installations et travaux divers, en application des articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
2. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L.430-1 du code de l'urbanisme.  
Ces démolitions sont régies par les articles L.430-1 c) et R.430-9 lorsqu'elles se situent aux abords d'un monument historique et par celles des articles L.430-1 d), L.430-5, R.430-3 et R.430-9 pour les bâtiments identifiés au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme.
3. Toute construction nouvelle située dans un secteur affecté par le bruit en application des arrêtés préfectoraux n° 2000-DDE-1754 (concernant les routes nationales) et n° 2000-DDE-1756 (concernant la voie ferrée) en date du 17 mai 2000, doit faire l'objet d'un isolement acoustique selon les dispositions fixées par arrêtés joints en annexe du présent dossier (cf. pièce n° 4-5)

D'autre part, en application de l'article R421-12, seule doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- a) Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;

- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 ;
- d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

## **II - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements à condition de respecter les orientations d'aménagement :**

1. Les constructions, ouvrages, travaux à destination d'habitation et les annexes qui leurs sont liées ;
2. Les constructions, ouvrages ou travaux liés aux différents réseaux, à la voirie et à la distribution d'énergie, tels que les transformateurs.
3. Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs...).
4. Les aires de stationnement,
5. Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisées.
6. Les travaux d'aménagement, de réfection et d'extension limitée des constructions existantes, de toute nature, à la date d'approbation de la révision du PLU à condition que :
  - l'extension soit contiguë ou concerne une construction annexe de faible importance ;
  - l'extension n'excède pas 40% de la superficie de plancher hors œuvre brute des constructions existantes ;
  - les travaux n'ont pas pour effet d'augmenter les nuisances.
7. Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'équipement public ou non à vocation sociale, culturelle, éducative, de santé ..., de commerces, bureaux, services, d'artisanat, dès lors :
  - pour les constructions à destination de commerce, que leur surface de vente soit inférieure à 300 m<sup>2</sup>. Toutefois, une surface de vente supérieure à 300 m<sup>2</sup> est admise pour les commerces directement liés aux activités agricoles ou viticoles.
  - qu'en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, elles n'entraînent aucune nuisance ou inconvénient pour le voisinage.

A ce titre, toute nuisance doit être traitée à la source. Les moyens techniques à mettre en œuvre doivent être définis en fonction d'une part, de la nature et de l'importance de la nuisance et d'autre part, des composantes de l'environnement urbain dans lequel la construction est implantée. Notamment, à ce titre :

- les nuisances sonores, nécessitent une isolation des constructions ;
- les nuisances olfactives à caractère persistant et manifeste, supposent d'être collectées et traitées avant d'être rejetées ;
- les émissions de poussières et de fumées, doivent faire l'objet d'une collecte, d'un traitement et d'un rejet adapté ;
- les nuisances liées au trafic automobile et de poids lourds induit par l'activité doivent être prises en compte.

## **SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 1AU 3 - Accès et voirie**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre justifiant d'une servitude de passage suffisante pour les besoins de l'opération projetée.

### 3.1 - Accès

#### ◆ *Définition*

L'accès est la limite qui sépare le terrain sur lequel est projetée l'opération avec la voie de desserte ouverte à la circulation, que celle-ci soit publique ou privée. Dans le cas d'une servitude de passage, celle-ci constitue en elle-même, un accès.

#### ◆ *Règle*

Toute construction doit avoir un accès sur une voie publique ou privée d'une dimension suffisante et adaptée à sa nature. En outre, les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. En outre, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Les accès directs sur les bretelles de l'échangeur et sur la route nationale 7 mise en 2 X 2 voies sont interdits. Par ailleurs, les accès sur les voies à grande circulation doivent se faire de façon groupée, dans les conditions définies par le gestionnaire de la voie.

### 3.2 - Voirie

#### ◆ *Définition*

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction.

#### ◆ *Règle*

Les caractéristiques des voies doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions projetées ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## Article 1AU 4 - Desserte par les réseaux

### 4.1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle ou lors de travaux réalisés sur une construction existante, qui requiert une alimentation en eau. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie selon les règles en vigueur.

### 4.2 - Assainissement

Lorsque le réseau d'assainissement collectif est de type séparatif, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies dans la propriété et raccordées au réseau public séparément.

#### ◆ *Eaux usées*

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire, sauf si des contraintes topographiques ou techniques justifiées s'y opposent, pour toute construction nouvelle ou lors de travaux réalisés sur une construction existante. En l'absence de réseau collectif, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.

Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé. Les conditions et les modalités de rejet des eaux usées, tant en terme qualitatif que quantitatif, doivent être conformes aux dispositions.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans les fossés, les cours d'eau et le réseau d'eaux pluviales.

◆ *Eaux pluviales*

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

### **4.3 - Réseaux divers**

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain, avec un raccordement aéro-souterrain pour les réseaux publics aériens.

### **Article 1AU 5 - Caractéristiques des terrains**

En cas de réalisation d'un assainissement individuel, le terrain doit avoir une dimension suffisante pour permettre la réalisation de cet équipement compte tenu de la nature hydrogéologique du sol, ainsi que de la réglementation en vigueur.

### **Article 1AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile générale, et non aux voies publiques piétonnes ou cyclables, ni aux voies de statut privé ne donnant accès qu'à une ou deux constructions.

#### ***6.4.1 - Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques***

◆ *Disposition générale*

Les constructions ayant une façade sur voie ou emprise publique doivent être implantées à l'alignement ou en retrait minimum de 2 mètres.

Les piscines doivent s'implanter à au moins 1 mètre de l'alignement

◆ *Dispositions particulières*

Une implantation autre est admise dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées à l'alignement ou à un moindre retrait par rapport à l'alignement. Dans ce cas l'extension doit être réalisée en harmonie avec l'implantation de la construction existante ;

- lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux réseaux et services publics et d'intérêt collectif tels que transformateurs...

#### **6.4.2 - Implantation des constructions le long de la RN 7 mise en 2 X 2 voies**

##### ♦ *Disposition générale*

Sauf indication figurant aux documents graphiques, les constructions à destination d'habitation doivent être implantées en retrait de l'alignement avec un minimum de 35 mètres par rapport à l'axe des voies. Ce retrait est ramené à 25 mètres pour les autres constructions.

##### ♦ *Dispositions particulières*

Sont admis :

- les travaux d'extension et de surélévation des constructions existantes implantées à l'alignement ou à moindre retrait. En cas de travaux d'extension, ces derniers ne doivent pas avoir pour effet de réduire le retrait de la construction existante par rapport à l'alignement ;
- lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux réseaux et services publics et d'intérêt collectif tels que transformateurs...

#### **Article 1AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Entrent dans le champ d'application des dispositions ci-après toutes les limites des terrains qui ne sont pas régies par l'article 6.

- Les constructions, à l'exception des constructions ou d'installations nécessaires aux réseaux et services publics et d'intérêt collectif tels que transformateurs, doivent être implantées sur limites séparatives ou en retrait avec un minimum de 3 mètres. Le retrait doit être, par ailleurs, au moins égal à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points.
- Les piscines doivent s'implanter à au moins 1 mètre des limites séparatives.

#### **Article 1AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La construction de plusieurs bâtiments sur un même terrain est autorisée.

#### **Article 1AU 9 - Emprise au sol**

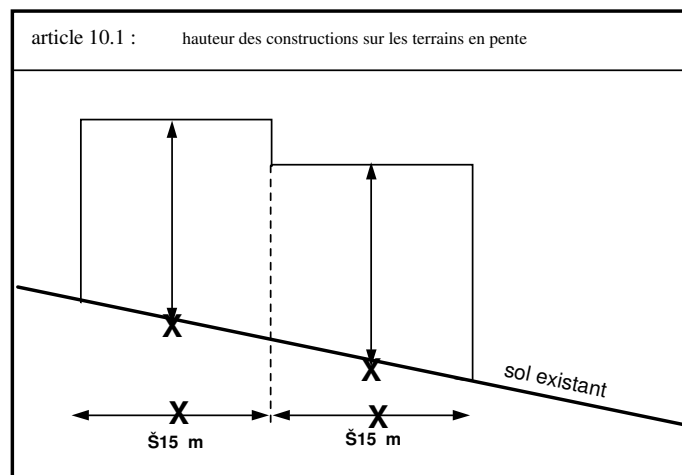
Non réglementé.

#### **Article 1AU 10 - Hauteur maximum des constructions**

##### **10.1 - Définition**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'à l'égout du toit et au sommet du faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Lorsque le terrain est en pente, les cotes sont prises au milieu de sections d'une longueur maximale de 15 mètres qui sont tracées à l'aplomb du bâtiment.



## 10.2 - Règle générale

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder :

- d'une part, 9 mètres à l'égout du toit ;
- d'autre part, 14 mètres au faîtage.

Sont admis en dépassement de ce gabarit :

- les ouvrages de faible emprise tels que les souches de cheminée ;
- une surhauteur de 1 mètre maximum dès lors qu'elle permet d'édifier un nombre entier d'étages droits.

## Article 1AU 11 - Aspect extérieur

### 11.1 – Généralités

#### RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement

- Dans la mesure du possible, les projets s'inscriront dans une démarche de développement durable et participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, valorisation des apports solaires (pour limiter le chauffage) et de la ventilation naturelle (pour éviter la climatisation), dimension et performance thermique des ouvertures et des occultations, utilisation de la lumière du jour pour limiter la consommation électrique, isolation par l'extérieur (économie d'énergie), utilisation des énergies renouvelables, capteurs solaires, ventilation naturelle...
- Les paraboles, en dehors de toute contrainte technique, doivent être implantées sur une face non visible de la voie publique.

- a - Des dispositions différentes des règles énoncées dans l'article 11 sont autorisées lorsqu'elles résultent d'un projet de création architecturale élaboré, d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique ou de l'usage de techniques écologiques (énergie renouvelable...). Cependant, ces projets, élaborés dans un esprit d'innovation et d'expérimentation, doivent tout de même tenir compte des qualités du tissu bâti et du paysage naturel dans lequel ils s'insèrent.
- b - Les constructions, les extensions de bâtiments, les réalisations d'ouvrages, d'installations et de clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- c - Pour les ouvrages d'infrastructure et les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, aucune règle n'est fixée tout en assurant la meilleure intégration possible dans le site (volume simple, teinte sombre uniforme...).
- e - Les coffrets techniques doivent être intégrés dans les constructions, aux murs de clôture ou dans la haie de clôture. En l'absence de clôture, les coffrets techniques doivent être masqués (par des végétaux, un habillage en bardage bois, etc.), tout en les laissant accessibles.

f - Les appareils de climatisation extérieurs ne doivent pas être visibles de la voie publique ou doivent être masqués (bardage bois, plantation...).

## 11.2 - Implantation – volumétrie

### RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement

- Les constructions nouvelles doivent s'inspirer de la volumétrie et de l'implantation des constructions voisines, notamment par rapport à la pente et aux voies de desserte. Leur volumétrie doit être en harmonie avec les bâtiments environnants afin de respecter la silhouette globale du bâti.

a - Le rez-de-chaussée des bâtiments ne peut surmonter le niveau du sol naturel (avant construction) de + de 0,60 m.

## 11.3 - Toitures

### 1 - Pour les constructions à usage d'habitation

a - Dans le cas de projet de création architecturale étudié ou de nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique ou résultant de l'usage de techniques écologiques (énergie renouvelable...), le choix des matériaux et l'inclinaison des pentes ne sont pas réglementés. Pour les autres constructions (de type « traditionnel »), les toitures doivent être en terrasse ou réalisées avec des matériaux d'aspect et de couleur similaire à l'ardoise ou à la tuile de terre cuite (nuance vieille tuile) et avoir deux, trois ou quatre pans.

b - Pour les bâtiments annexes adossés et les extensions adossées, la toiture peut ne présenter qu'un seul pan.

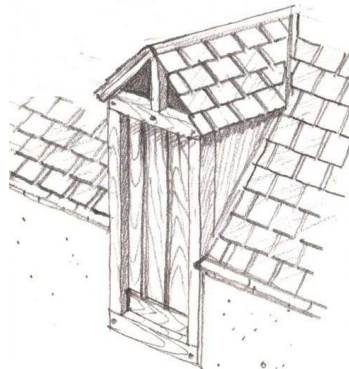
c - Les toitures-terrasses seront traitées avec des matériaux de revêtement autre qu'une simple protection d'étanchéité. Des revêtements de type jardin (gazon, dallage, plantation...) seront privilégiés.

e Les couvertures en verres sont autorisées pour les vérandas.

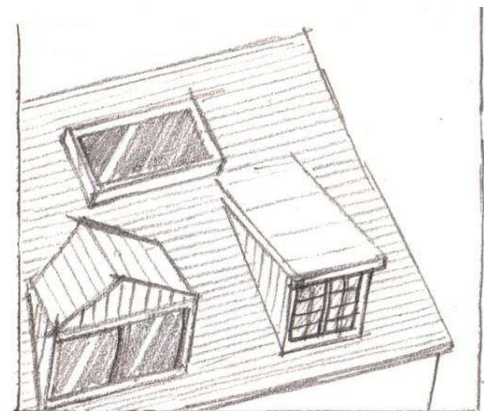
f - Pour les constructions de type « traditionnel », les ouvertures dans les toits doivent être traitées sous forme de lucarnes traditionnelles (pendantes ou à la capucine), plus hautes que larges, placées sur le tiers inférieur de la toiture. Des châssis de toiture rampants sont acceptés si leur taille n'excède pas 80 x 100 cm et si leur implantation est ordonnancée avec les ouvertures des façades.



Lucarne à la capucine



Lucarne pendante



A proscrire

### 2 - Pour les autres constructions (à usage d'activités, de loisirs...)

a - Dans le cas de projet de création architecturale étudié ou de nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique ou résultant de l'usage de techniques écologiques (énergie renouvelable...), le choix des matériaux et l'inclinaison des pentes ne sont pas réglementés.

b - Les toitures-terrasses sont admises dans le cadre d'un projet de création architecturale étudiée à condition de ne pas porter atteinte au site. Elles doivent être traitées avec des matériaux de revêtement autre qu'une simple protection d'étanchéité. Des revêtements de type jardin (végétalisation, gazon, dallage, plantation...) seront privilégiés.

c - Les matériaux de couverture seront de nuance rouge vieille tuile ou gris anthracite ton ardoise en fonction de l'environnement et des autres bâtiments du site.

## 11.4 - Façades

**RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement**

- Les enduits ciment-gris sont à proscrire (y compris en sous-couche) car ils empêchent la façade de respirer et produisent, à terme, des problèmes d'humidité.
- On privilégiera les enduits ton beige ocré.
- En cas de mécanisation de volets, on privilégiera la mécanisation des volets battants.

**11.4.1 - Pour les constructions à usage d'habitation****- Matériaux et couleurs des façades**

- a - Les matériaux employés doivent s'harmoniser avec le paysage urbain traditionnel et les constructions avoisinantes.
- b - Les façades doivent être enduites ou à défaut être peintes à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents. L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit.
- c - Les enduits retrouveront les teintes traditionnelles locales (enduit à la chaux utilisant les sables locaux) et ne doivent donc pas être trop clairs. Doivent être employés des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti et des matériaux de construction, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement.
- d - En fonction de l'environnement, les bardages en bois doivent être peints, lazurés (couleur bois naturel mat), laissés à griser dans le temps ou traités aux sels métalliques.
- e - Le blanc et les couleurs vives sont interdits.
- f - Les vérandas sont autorisées. Elles peuvent cependant être refusées si elles dénaturent la façade.

**- Percements des façades**

- a - Sur les bâtiments anciens traditionnels, la forme des ouvertures anciennes (portes de grange, fenêtres, portes, autres percements...) doit être conservée pour préserver l'aspect du bâtiment. Les nouveaux percements seront proportionnés de manière à recevoir des menuiseries en harmonie avec celles existantes.
- b - Lors de réhabilitation, les jambages, linteaux et encadrements de fenêtres en pierre doivent rester apparents et les enduits doivent être arrêtés régulièrement sur leurs pourtours, sans surépaisseur. Les nouveaux percements seront traités à l'identique des percements anciens et on respectera le rythme des ouvertures, leur alignement, la symétrie de la façade.
- c - Sur les bâtiments de style traditionnel (bâti pavillonnaire), les ouvertures doivent être plus hautes que larges (1,3 /1).

**- Menuiseries, ferronneries, bardage**

- a - Les coffres et les gouttières des volets roulants ne doivent être ni apparents ni saillants sous linteaux.
- b - En fonction de l'environnement, les bardages en bois doivent être peints, lazurés (couleur bois naturel mat), laissés à griser dans le temps ou traités aux sels métalliques.
- c - Tous les éléments traditionnellement réalisés en bois (menuiseries, encadrements de fenêtres, volets, lucarnes, poteaux, avant-toit, structure visible, façades des cabanes...) et les ferronneries doivent être peints.
- d - Les peintures doivent reprendre la couleur d'origine (réhabilitation) ou doivent avoir une teinte empruntée aux gammes traditionnelles locales, à savoir :
  - des couleurs mates, par exemple adoucies par du beige ou du gris, pour les menuiseries, volets...
  - idem ou des couleurs plus sombres, pour les ferronneries.
- e - Les couleurs vives sont interdites, le blanc est toléré.

**11.4.2 - Pour les autres constructions (à usage d'activités, de loisirs...)**

- a - L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit. Les soubassements en agglomérés doivent être enduits d'un ton beige ocré de préférence (blanc et ciment gris interdit) ou masqué.
- b - Les enduits retrouveront les teintes traditionnelles locales (enduit à la chaux utilisant les sables locaux, les sables de Loire) et ne doivent donc pas être trop clairs.
- c - En fonction de l'environnement, les bardages en bois doivent être peints, lazurés (couleur bois naturel mat), laissés à griser dans le temps ou traités aux sels métalliques.
- d - Le bardage métallique brut est interdit.
- e - Les bardages blancs ou de couleurs vives sont interdits. La peinture doit être dans des tons gris-beige colorés ou avoir une teinte empruntée aux gammes traditionnelles locales des menuiseries, à savoir des

couleurs mates adoucies par du beige ou du gris.

f - Le blanc peut être toléré dans le cas d'un projet architectural de qualité.

### **11.5 – Clôtures**

#### **RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement**

- Les clôtures ne sont pas obligatoires et les terrains peuvent rester ouverts, surtout s'ils sont en contact avec la campagne environnante.

a - La hauteur de la clôture ne doit pas dépasser 1,50 m du côté voie publique et 2 m sur les autres côtés.

b - L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit.

c - Si un grillage est utilisé (seul ou en rehausse d'un mur), il sera agrémenté d'une haie d'essences locales diverses, de plantes grimpantes ou d'un matériau naturel (paille, bambou...).

d - Les haies seront composées d'essences locales diverses pour se rapprocher des haies bocagères traditionnelles.

### **11.6 - Ensembles paysagers à préserver au titre de l'article L.123-1, 7°**

Dans les ensembles paysagers à préserver délimités aux documents graphiques, seuls sont admis les travaux de mise en valeur ainsi que les travaux d'aménagement destinés à l'accueil du public, à la promenade et à la réalisation d'aires de jeux.

### **Article 1AU 12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

### **Article 1AU 13 - Espaces libres et plantations**

Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Dès lors que des "plantations à réaliser" sont localisées aux documents graphiques, ces espaces doivent faire l'objet de plantations d'arbres de haute tige et répartis de manière à constituer un écran végétal.

## **SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 1AU 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol**

Non réglementées.

# ZONE 2AU

## SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

**Il convient de préciser que les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article 1 ou soumises à des conditions particulières à l'article 2 sont admises dans la zone.**

### **Article 2AU 1 - Occupations et utilisations des sols interdites**

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

1. Les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 2AU 2
2. Les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 2AU 2 si elles ne respectent pas les conditions énoncées.

### **Article 2AU 2 - Occupations et utilisations des sols admises sous conditions**

#### **I - Rappels :**

Outre les constructions, sont soumis à déclaration ou à autorisation :

1. Les installations et travaux divers, en application des articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
2. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L.430-1 du code de l'urbanisme.  
Ces démolitions sont régies par les articles L.430-1 c) et R.430-9 lorsqu'elles se situent aux abords d'un monument historique et par celles des articles L.430-1 d), L.430-5, R.430-3 et R.430-9 pour les bâtiments identifiés au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme.
3. Toute construction nouvelle située dans un secteur affecté par le bruit en application des arrêtés préfectoraux n° 2000-DDE-1754 (concernant les routes nationales) et n° 2000-DDE-1756 (concernant la voie ferrée) en date du 17 mai 2000, doit faire l'objet d'un isolement acoustique selon les dispositions fixées par arrêtés joints en annexe du présent dossier (cf. pièce n° 4-5)

D'autre part, en application de l'article R421-12, seule doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- a) Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;
- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 ;
- d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

#### **II - Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes dès lors que :**

1. Sur l'ensemble de la zone, sont autorisées les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (transformateurs...), à condition de ne pas compromettre l'urbanisation rationnelle ultérieure de la zone.
2. Les travaux d'aménagement, de réfection et d'extension limitée des constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU à condition que :
  - l'extension soit contiguë ou concerne une construction annexe de faible importance ;
  - L'extension n'excède pas 40% de la superficie de plancher hors œuvre brute des constructions existantes ;
    - les travaux n'ont pas pour effet d'augmenter les nuisances.

## SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **Article 2AU 3 - Accès et voirie**

Sans objet.

### **Article 2AU 4 - Desserte par les réseaux**

Sans objet.

### **Article 2AU 5 - Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

### **Article 2AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile générale, et non aux voies publiques piétonnes ou cyclables, ni aux voies de statut privé ne donnant accès qu'à une ou deux constructions.

#### ***6.4.1 - Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques***

Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...) peuvent s'implanter selon les besoins techniques.

Les constructions ayant une façade sur voie ou emprise publique doivent être implantées en retrait de l'alignement avec un minimum de 5 mètres ou suivant le retrait d'une construction existante.

#### ***6.4.2 - Implantation des constructions le long de la RN 7 mise en 2 X 2 voies***

##### **♦ Disposition générale**

Sauf indication figurant aux documents graphiques, les constructions à destination d'habitation doivent être implantées en retrait de l'alignement avec un minimum de 35 mètres par rapport à l'axe des voies. Ce retrait est ramené à 25 mètres pour les autres constructions.

##### **♦ Dispositions particulières**

Sont admis :

- les travaux d'extension et de surélévation des constructions existantes implantées à l'alignement ou à moindre retrait. En cas de travaux d'extension, ces derniers ne doivent pas avoir pour effet de réduire le retrait de la construction existante par rapport à l'alignement ;
- lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux réseaux et services publics et d'intérêt collectif tels que transformateurs...

### Article 2AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Entrent dans le champ d'application des dispositions ci-après toutes les limites des terrains qui ne sont pas régies par l'article 6.

- Les constructions, à l'exception des constructions ou d'installations nécessaires aux réseaux et services publics et d'intérêt collectif tels que transformateurs, doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec un minimum de 3 mètres. Le retrait doit être, par ailleurs, au moins égal à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points.

### Article 2AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

### Article 2AU 9 - Emprise au sol

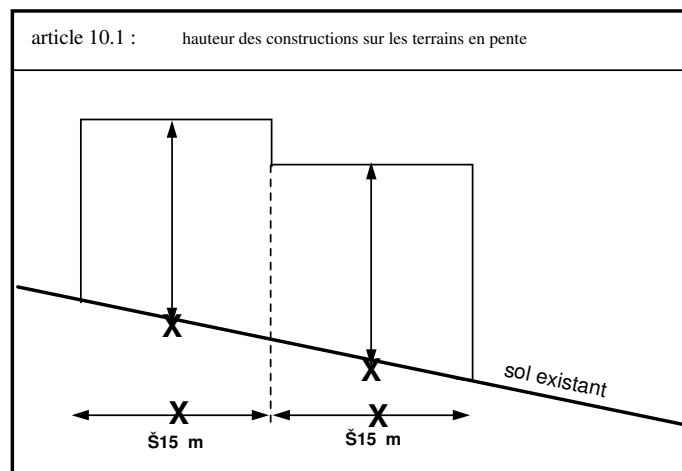
Non réglementé.

### Article 2AU 10 - Hauteur maximum des constructions

#### 10.1 - Définition

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'à l'égout du toit et au sommet du faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Lorsque le terrain est en pente, les cotes sont prises au milieu de sections d'une longueur maximale de 15 mètres qui sont tracées à l'aplomb du bâtiment.



#### 10.2 - Règle générale

La hauteur des bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement services et réseaux publics et d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...) sera déterminée par les besoins techniques.

La hauteur des bâtiments ne doit excéder celle des bâtiments existants.

### **Article 2AU 11 - Aspect extérieur**

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute architecture étrangère à la région ainsi que les imitations de matériaux sont proscrites.

Dans les ensembles paysagers à préserver délimités aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1, 7°, seuls sont admis les travaux de mise en valeur ainsi que les travaux d'aménagement destinés à l'accueil du public, à la promenade et à la réalisation d'aires de jeux.

### **Article 2AU 12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

### **Article 2AU 13 - Espaces libres et plantations**

Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Dès lors que des "plantations à réaliser" sont localisées aux documents graphiques, ces espaces doivent faire l'objet de plantations d'arbres de haute tige et répartis de manière à constituer un écran végétal.

## **SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 2AU 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol**

Non réglementées.

# ZONE A

## SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

**Il convient de préciser que les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article 1 ou soumises à des conditions particulières à l'article 2 sont admises dans la zone.**

### **Article A 1 - Occupations et utilisations des sols interdites**

#### **I - Rappels**

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

#### **II - Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. Toutes les occupations et utilisations du sol à destination d'activité non liées aux constructions à destination agricole, viticole et forestière.
2. Les constructions nouvelles à destination d'habitation.
3. Les installations et travaux divers autres que celles liés aux occupations du sol autorisées.
4. **Dans le secteur Ai :**
  - les constructions en sous-sol ;
  - les travaux de remblaiements.

### **Article A 2 - Occupations et utilisations des sols admises sous conditions particulières**

#### **I - Rappels**

1. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
2. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L.430-1 du code de l'urbanisme et sont régies par les articles L.430-1 c) et R.430-9 lorsqu'elles se situent aux abords d'un monument historique.
3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
4. D'autre part, en application de l'article R421-12, seule doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :
5. a) Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;

- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
  - c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 ;
  - d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.
6. Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L. 151-11-2ème du Code de l'Urbanisme. Lors de l'instruction des permis de construire, le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF).

## **II – Dans la zone A et le secteur Ab, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :**

1. Les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des réseaux et services publics et d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau...).
2. Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'équipements d'infrastructure d'intérêt général ayant fait l'objet d'une réserve d'emplacement au PLU.
3. La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits après sinistre, nonobstant les dispositions des articles A 3 à A 14, dès lors que leur destination reste inchangée ou correspond à une destination autorisée.
4. Les installations classées au titre de la loi du 19 juillet 1976 modifiée à condition qu'elles soient liées à une activité agricole et implantées à plus de 100 mètres de toute zone urbaine ou d'urbanisation future (AU) délimitée par le PLU.
5. Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés.
6. Les travaux d'aménagement, de réfection et d'extension limitée des constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU à condition que :
  - l'extension soit contiguë ou concerne une construction annexe de faible importance ;
  - L'extension n'excède pas 40% de la superficie de plancher hors œuvre brute des constructions existantes ;
  - les travaux n'ont pas pour effet d'augmenter les nuisances.

### **♦ Dans la zone A :**

7. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition d'être directement liées et nécessaires à une activité agricole et d'être situées à proximité du siège d'exploitation.
8. Les activités de loisirs, éducatives, d'hébergement et de restauration liées au tourisme vert dès lors qu'elles sont développées dans le cadre d'une exploitation agricole et réalisées dans des bâtiments existants.
9. Les constructions, ouvrages ou travaux nécessaires à la transformation, à l'élaboration ou au conditionnement de produits finis réalisés à partir des matières premières provenant de l'exploitation.

### **♦ Dans le secteur Ab :**

10. Les constructions, ouvrages ou travaux à destination viticole tels que chais, entrepôts, locaux de commercialisation de la production, bureaux ou locaux d'accueil.

11. Les installations classées pour la protection de l'environnement dès lors qu'en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, elles n'entraînent aucune nuisance ou incommodité pour le voisinage.

A ce titre, toute nuisance doit être traitée à la source. Les moyens techniques à mettre en œuvre doivent être définis en fonction d'une part, de la nature et de l'importance de la nuisance et d'autre part, des composantes de l'environnement urbain dans lequel la construction est implantée.

Notamment, à ce titre :

- les nuisances sonores, nécessitent une isolation des constructions ;
- les nuisances olfactives à caractère persistant et manifeste, supposent d'être collectées et traitées avant d'être rejetées ;
- les émissions de poussières et de fumées, doivent faire l'objet d'une collecte, d'un traitement et d'un rejet adapté ;
- les nuisances liées au trafic automobile et de poids lourds induit par l'activité doivent être prises en compte.
- qu'aucune insalubrité, ni sinistre soit susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

♦ *Dans le secteur Ac, secteur protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol, seuls sont admis :*

12. Les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des réseaux et services publics et d'intérêt collectif.

13. Les installations et constructions nécessaires aux activités liées à la mise en valeur des richesses du sol et du sous-sol.

14. Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés à la mise en valeur des richesses du sol et du sous-sol.

## SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article A 3 - Accès et voirie

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie.

Les accès directs sur les bretelles de l'échangeur et sur la route nationale 7 mise à 2 X 2 voies sont interdites.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

### Article A 4 - Desserte par les réseaux

#### 4.1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle ou lors de travaux réalisés sur une construction existante, qui requiert une alimentation en eau. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie selon les règles en vigueur.

#### 4.2 - Assainissement

Le réseau d'assainissement collectif étant de type séparatif, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies dans la propriété et raccordées au réseau public séparément.

Lorsqu'elle ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau de ces constructions, établissements et installations peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers, mais la distribution doit s'effectuer par des canalisations.

◆ *Eaux usées*

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle ou lors de travaux réalisés sur une construction existante, sauf si des contraintes topographiques ou techniques justifiées s'y opposent.

Toutefois, en l'absence de ce réseau, un assainissement individuel est autorisé à condition qu'il soit conçu de façon à pouvoir être raccordé au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé. En outre, l'installation d'assainissement individuel doit être réalisée dans le respect des normes en vigueur ainsi que des prescriptions édictées dans les annexes sanitaires.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés (ou égouts d'eaux pluviales) est interdite.

◆ *Eaux pluviales*

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif dans le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

### **4.3 - Réseaux divers**

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain, avec un raccordement aéro-souterrain pour les réseaux publics aériens.

## **Article A 5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementées.

## **Article A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

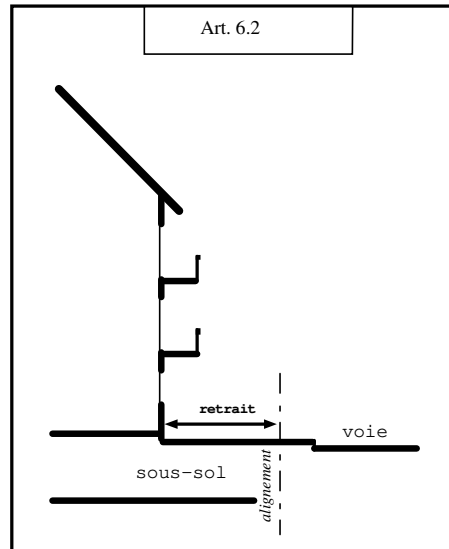
### **6.1 - Champ d'application**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile générale, quelque soit son statut, en revanche, elle ne

s'applique pas aux voies publiques piétonnes ou cyclables, ni aux voies de statut privé ne donnant accès qu'à une ou deux constructions.

## 6.2 - Modalités de calcul

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement depuis chaque point de la façade jusqu'au point le plus proche de l'alignement. Ne sont pas compris les saillies traditionnelles, tels que les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et les oriels, ainsi que les parties enterrées des constructions.



## 6.3 - Règle

### 1) Dans la zone A :

Toute construction ou installation doit respecter les reculs minima suivants par rapport aux voies et aux emprises publiques :

- a) 100 mètres par rapport à l'axe de la future autoroute A 77 ;
- b) 15 mètres par rapport à l'axe des autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile.

### 2) Dans le secteur Ab :

Toute construction ou installation doit respecter un recul minimum de :

- a) 2 mètres par rapport à l'emprise future du chemin des Vallées, après élargissement ;
- b) 10 mètres par rapport à l'alignement de la RD 153 (rue Saint Vincent) ;
- c) 5 mètres par rapport à l'alignement de la rue des Pressoirs.

Il n'est pas fixé de recul minimum par rapport aux autres voies et chemins du secteur, quel que soit leur station.

♦ *Toutefois, une implantation différente peut être admise*

- a) Par rapport aux prescriptions fixées au paragraphe 1 a) ci-dessus pour :
  - les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
  - les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
  - les bâtiments d'exploitation agricole ;
  - les réseaux d'intérêt public ;

- l'aménagement ou l'extension des constructions existantes.
- b) Par rapport aux prescriptions fixées aux paragraphes 1, alinéa b), et 2 ci-dessus, si des raisons techniques, architecturales, ou urbanistiques le justifient, et notamment :
  - pour les loges vigneronnes ;
  - dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU ;
  - lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux réseaux et services publics et d'intérêt collectif tels que transformateurs...

## **Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Entrent dans le champ d'application des dispositions ci-après toutes les limites des terrains qui ne sont pas régies par l'article 6.

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points. Cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, une implantation différente peut être autorisée si des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques le justifient, et notamment :

- dans le cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante implantée différemment ;
- lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux réseaux et services publics et d'intérêt collectif tels que transformateurs...

Par ailleurs, il n'est pas fixé de recul minimum par rapport à la limite des parcelles de la zone, qualifiées de "sentiers" ou "chemins", mais non ouvertes à la circulation publique.

## **Article A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Dans le secteur **Ab**, la construction de plusieurs bâtiments sur un même terrain est autorisée.

Dans la zone **A**, les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé, calculée à l'égout du toit. Cette distance est réduite de moitié pour les parties de constructions en vis à vis qui ne comportent pas de baies éclairant les pièces d'habitation. En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

## **Article A 9 - Emprise au sol**

Non réglementée.

## **Article A 10 - Hauteur maximum des constructions**

### **10.1 - Définition**

La hauteur des constructions est mesurée, en tout point du bâtiment, du sol existant avant travaux entrepris pour la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit ou de l'acrotère.

### **10.2 - Règle**

#### **.2.1 - Gabarit sur voie**

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point du bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la moitié de la distance comptée horizontalement entre les deux points ( $H = L/2$ ).

## **.2.2 - Hauteur plafond**

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère **dans la zone A** ;
- 8 mètres à l'égout du toit ou de l'acrotère **dans le secteur Ab**.

## **10.3 - Dispositions particulières**

Une hauteur plus importante est admise :

- pour les travaux d'aménagement et d'extension, sur des constructions dont la hauteur, à la date d'approbation de la révision du PLU, est supérieure à la hauteur maximum définie à l'article 10.2. Dans ce cas, les hauteurs maximums autorisées pour ces travaux, mesurées à l'égout du toit et au faîtage, sont celles de la construction existante ;
- lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau ou à la distribution d'énergie tels que transformateurs ;
- lorsqu'il s'agit d'ouvrages techniques indispensables au bon fonctionnement des activités admises dans la zone ou de stockage, tels que des silos.

## **Article A 11 - Aspect extérieur - élément du paysage à protéger**

Par leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur, les constructions, les extensions de bâtiments ainsi que la réalisation de bâtiments annexes ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **11.1 - Toitures**

La toiture doit être recouverte d'un matériau de ton neutre.

### **11.2 - Façades**

Les constructions principales, leurs annexes, leurs extensions et clôtures doivent présenter une simplicité de volume, une sobriété et une homogénéité d'aspect et de matériaux. Les couleurs vives sont interdites. Les murs aveugles et pignons doivent être réalisés avec les mêmes matériaux et recevoir un traitement architectural en harmonie avec celui de la façade.

Pour les bâtiments à destination agricole et viticole, il est recommandé d'éviter l'utilisation d'un matériau métallique sur l'ensemble de la construction.

En fonction de l'environnement, les bardages en bois doivent être peints, lasurés (couleur bois naturel mat), laissés à griser dans le temps ou traités aux sels métalliques.

L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit. Les soubassements en agglomérés doivent être enduits ou masqués.

#### **♦ Dans le secteur Ab :**

Quels que soient les matériaux utilisés pour les abris de jardin, l'enveloppe extérieure donnera à voir soit du bois, soit un enduit ou une peinture, analogues à ceux d'une construction principale.

En façade ou en traitement de sol, aux abords des constructions neuves, le blanc ou les couleurs trop claires sont à éviter.

Les toitures des constructions admises dans le secteur seront de préférence à deux pentes, recouvertes d'ardoises, de tuiles rouges vieillies ou de tout autre matériau d'aspect similaire.

Toutefois, les toitures-terrasses, complètes ou partielles sont admises, ainsi que les toitures à trois ou quatre pentes lorsque l'importance et les volumes du bâtiment le justifient. Une couverture de type

fibres-ciment ou bac-acier peut être admise, dans les tons ardoise, vieille tuile ou gris. La tôle ondulée est interdite en toiture.

Les toitures à une pente ne sont admises que dans les cas suivants :

- en appentis à une construction existante ;
- pour les abris de jardin, lorsque leur profondeur n'excède pas 4,50 mètres.

### **Article A 12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions ou exploitations doit être assuré en dehors de la voie publique.

### **Article A 13 - Espaces libres et plantations**

Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants, doivent être maintenus ou remplacés par des plantations d'essence et de qualité équivalentes.

Les aires de stationnement en surface doivent être traitées avec un aménagement paysager comprenant des plantations masquant le stationnement.

## **SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article A 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol**

Non réglementées.

# ZONE N

## SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Article N 1 - Occupations et utilisations des sols interdites

#### I - Rappels

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

#### II - Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

Les constructions et aménagements non prévus à l'article N 2 et celles étant de nature à porter atteinte à la protection de la zone.

### Article N 2 - Occupations et utilisations des sols admises sous conditions particulières

#### I - Rappels :

Outre les constructions, sont soumis à déclaration ou à autorisation :

1. Les installations et travaux divers, en application des articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
2. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L.430-1 du code de l'urbanisme.

Ces démolitions sont régies par les articles L.430-1 c) et R.430-9 lorsqu'elles se situent aux abords d'un monument historique et par celles des articles L.430-1 d), L.430-5, R.430-3 et R.430-9 pour les bâtiments identifiés au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme.

3. Toute construction nouvelle située dans un secteur affecté par le bruit en application des arrêtés préfectoraux n° 2000-DDE-1754 (concernant les routes nationales) et n° 2000-DDE-1756 (concernant la voie ferrée) en date du 17 mai 2000, doit faire l'objet d'un isolement acoustique selon les dispositions fixées par arrêtés joints en annexe du présent dossier (cf. pièce n° 4-5)
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
5. Dans les espaces soumis à des risques d'inondation en application du plan d'exposition aux risques naturels prévisibles d'inondation de la Loire approuvé, les constructions sont soumises à des prescriptions particulières (cf. annexe relative aux servitudes d'utilité publique).
6. Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L. 151-11-2ème du Code de l'Urbanisme. Lors de l'instruction des permis de construire, le changement de destination est soumis, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

D'autre part, en application de l'article R421-12, seule doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- a) Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de

protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;

- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 ;
- d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

## **II - Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :**

### **♦ Dans la zone N, à l'exception des secteurs :**

- 1. Les bâtiments et ouvrages nécessaires aux infrastructures et au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau...).

### **♦ Dans la zone N, à l'exception des secteurs :**

- 1. Les constructions, ouvrages ou travaux liés aux différents réseaux, à la voirie et à la distribution d'énergie, tels que les transformateurs.
- 2. Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'équipements d'infrastructure d'intérêt général ayant fait l'objet d'une réserve d'emplacement à la date d'approbation de la révision du PLU.
- 3. Les travaux d'aménagement et d'extension des constructions existantes dès lors que l'extension n'excède pas 40% de la superficie de plancher hors œuvre brute des constructions existantes et soit par ailleurs contiguë à la construction existante. Les constructions annexes de faible importance peuvent toutefois ne pas être contiguës aux bâtiments existants.
- 4. La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits après sinistre, nonobstant les dispositions des articles N 3 à N 14, dès lors que leur destination reste inchangée ou correspond à une destination autorisée.
- 5. Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés.

### **♦ Dans les secteurs Ni et Nli :**

- 1. L'aménagement et l'extension des constructions de toute nature, régulièrement autorisées et implantées antérieurement au 12 février 1997, à condition que l'extension soit réalisée en une seule fois et dans la limite des plafonds suivants :
  - 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les constructions à destination d'habitation et leurs annexes ;
  - 30% d'augmentation de leur emprise au sol pour les bâtiments à usage d'activités économiques ou de services, n'ayant pas de vocation d'hébergement.
- 2. La reconstruction de bâtiments sinistrés pour des causes autres que l'inondation, sous réserve d'en réduire la vulnérabilité et de conserver une emprise au sol au plus égale à celle du bâtiment préexistant.
- 3. Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des réseaux et services publics et d'intérêt collectif qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux, tels que pylônes, stations de pompage.
- 4. L'aménagement ou l'extension des ouvrages techniques existants tels que la station d'épuration.

### **♦ Dans le secteur Ni, sont également admis :**

- 1. Le changement de destination des bâtiments repérés sur les documents graphiques, sous réserve de respecter le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

◆ *Dans le secteur Nli, sont également admis :*

1. Les installations, équipements ou aménagements liés au tourisme, aux loisirs ou aux sports ne créant pas de surface de plancher hors œuvre nette.
2. Les sanitaires et vestiaires nécessaires aux terrains de sports, de loisirs ou de camping.
3. Le réaménagement et l'extension des terrains de camping et de stationnement des caravanes, ainsi que la construction de locaux communes, lorsqu'ils correspondent à une mise aux normes et sous réserve que les terrains ne soient occupés qu'en période estivale.
4. En cas de sinistre, la reconstruction sur place et sans changement d'affectation d'un bâtiment préexistant, dans la limite de la SHON initiale.
5. Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des réseaux et services publics et d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, ...).
6. Les équipements publics ayant fait l'objet d'une réserve d'emplacement au PLU.

◆ *Dans le secteur Nri, sont exclusivement admis selon la réglementation en vigueur :*

1. Les activités agricoles, forestières ou pastorales.
2. Les travaux entrepris pour l'entretien ou la gestion de la réserve, du domaine public fluvial ou des ouvrages publics ;
3. Les travaux de prospection et d'installation d'une nouvelle station de pompage d'eau dans la nappe phréatique ;
4. La rénovation de chemins et l'entretien des bâtiments lorsqu'ils sont nécessaires à l'exploitation agricole, pastorale, forestière ou touristique.
5. Les activités commerciales liées à la gestion et à l'animation de la réserve naturelle.
6. Les activités sportives ou touristiques.

## SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article N 3 - Accès et voirie

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée directement ou le cas échéant, par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin par application de l'article 682 du code civil. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie.

#### 3.1 - Accès

◆ *Définition*

L'accès se localise à la limite de l'unité foncière, sur laquelle est projetée l'opération et de la voirie de desserte ouverte à la circulation qu'elle soit publique ou privée. L'accès peut également être constitué par une servitude de passage ou une bande de terrain.

◆ *Règle*

Toute construction doit avoir un accès adapté à sa nature sur une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Le choix de leur localisation doit garantir un accès aisé au terrain afin de limiter les manœuvres sur la voie publique.

Les accès directs sur les bretelles de l'échangeur et sur la route nationale 7 mise à 2 X 2 voies sont interdits.

Dans les ensembles paysagers à préserver et à mettre en valeur, délimités aux documents graphiques, toute voirie nouvelle doit être conçue, dans son tracé, dans son emprise et, dans le traitement de ses abords ainsi que de son revêtement, afin de préserver les milieux naturels traversés et limiter son impact visuel notamment par une prise en compte de la topographie du terrain.

## 3.2 - Voirie

### ◆ *Définition*

La voirie constitue la desserte de l'unité foncière sur laquelle est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation automobile générale de statut public ou privé.

### ◆ *Règle*

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions.

Les voies en impasse desservant plus de deux constructions doivent être conçues de manière à permettre aux véhicules, y compris aux véhicules de secours d'incendie ou de ramassage d'ordures ménagères, d'effectuer un demi-tour.

## Article N 4 - Desserte par les réseaux

### 4.1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle ou lors de travaux réalisés sur une construction existante, qui requiert une alimentation en eau. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie selon les règles en vigueur.

### 4.2 - Assainissement

Le réseau d'assainissement collectif étant de type séparatif, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies dans la propriété et raccordées au réseau public séparément.

#### ◆ *Eaux usées*

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle ou lors de travaux réalisés sur une construction existante, sauf si des contraintes topographiques ou techniques justifiées s'y opposent.

Toutefois, en l'absence de ce réseau, un assainissement individuel est autorisé à condition qu'il soit conçu de façon à pouvoir être raccordé au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé. En outre, l'installation d'assainissement individuel doit être réalisée dans le respect des normes en vigueur ainsi que des prescriptions édictées dans les annexes sanitaires.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux usées domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes.

#### ◆ *Eaux pluviales*

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif dans le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives.

Afin de limiter les apports, tant d'un point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants...)

### **4.3 - Réseaux divers**

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain, avec un raccordement aéro-souterrain pour les réseaux publics aériens.

## **Article N 5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementées.

## **Article N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### **6.1 - Champ d'application**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile générale, quelque soit son statut, ainsi qu'aux cours d'eau. En revanche, elle ne s'applique pas aux voies publiques piétonnes ou cyclables, ni aux voies de statut privé ne donnant accès qu'à une ou deux constructions.

### **6.2 - Modalités de calcul**

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement depuis chaque point de la façade jusqu'au point le plus proche de l'alignement. Ne sont pas compris les saillies traditionnelles, tels que les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et les oriels, ainsi que les parties enterrées des constructions.

### **6.3 - Règle**

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'axe de la voie avec un minimum de :

- 50 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A 77 pour les constructions à destination d'habitation ou accueillant du public. Ce retrait est réduit à 35 mètres pour les autres constructions ;
- 15 mètres par rapport à l'axe de toutes les autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile.

Toutefois, des implantations en retrait autres que celles définies ci-dessus peuvent être admises ou imposées :

- dans le cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante implantée différemment, pour respecter une harmonie d'ensemble de la construction et à condition que le retrait existant ne soit pas diminué ;
- lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux réseaux et services publics et d'intérêt collectif tels que transformateurs...

## **Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Entrent dans le champ d'application des dispositions ci-après toutes les limites des terrains qui ne sont pas régies par l'article 6.

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus

rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points. Cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, une implantation différente peut être autorisée si des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques le justifient, et notamment :

- dans le cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante implantée différemment ;
- lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux réseaux et services publics et d'intérêt collectif tels que transformateurs...

## **Article N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La construction de plusieurs bâtiments sur un même terrain est autorisée.

## **Article N 9 - Emprise au sol**

### **9.1 - Définition**

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons ainsi que des sous-sols et des parties de constructions ayant une hauteur au plus égale à 0,60 mètre à compter du sol naturel.

### **9.2 - Règle**

Dans les secteurs Ni et NLi, l'extension des constructions existantes autorisées à l'article N 2, doit être réalisée en une seule fois et dans la limite des plafonds suivants :

- 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les constructions à destination d'habitation et leurs annexes ;
- 30% d'augmentation de leur emprise au sol pour les bâtiments à destination d'activités économiques ou de services, n'ayant pas de vocation d'hébergement.

## **Article N 10 - Hauteur maximum des constructions**

### **10.1 - Définition**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'à l'égout du toit, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Lorsque le terrain est en pente, les côtes sont prises au milieu de sections d'une longueur maximale de 15 mètres qui sont tracées à l'aplomb du bâtiment.

### **10.2 - Règle**

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit.

### **10.3 - Dispositions particulières**

Une hauteur plus importante est admise :

- pour les travaux d'aménagement et d'extension, sur des constructions dont la hauteur, à la date d'approbation de la révision du PLU, est supérieure à la hauteur maximum définie à l'article 10.2. Dans ce cas, les hauteurs maximums autorisées pour ces travaux, mesurées à l'égout du toit et au faîtage, sont celles de la construction existante ;
- lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau ou à la distribution d'énergie tels que transformateurs.

## Article N 11 - Aspect extérieur

Par leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur, les constructions, les extensions de bâtiments ainsi que la réalisation de bâtiments annexes ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### 11.1 - Objectifs

Le projet doit participer à la préservation et à la mise en valeur des caractéristiques paysagères dominantes de la zone. Toute construction doit conserver une place secondaire dans le paysage auquel elle est, dans tous les cas, subordonnée.

### 11.2 - Principes généraux

Par le traitement de leur aspect extérieur les constructions doivent être intégrées au paysage environnant, en tenant compte des caractéristiques du contexte naturel, sans toutefois exclure l'innovation architecturale.

#### ♦ *La volumétrie*

Pour les constructions nouvelles, le gabarit de leurs volumes doit respecter l'équilibre du paysage. Pour les extensions du bâti existant une préservation de l'harmonie des proportions de la construction initiale doit être respectée.

En outre, les constructions doivent présenter une simplicité de volumes.

#### ♦ *Les couleurs*

Le choix des couleurs doit être fait au regard du paysage dans lequel s'inscrit la construction afin de réduire son impact visuel. En outre, une harmonisation des couleurs à l'échelle de la construction doit être respectée.

#### ♦ *Les matériaux*

Le choix des matériaux doit être effectué au regard des composantes du site dans lequel s'inscrit la construction afin de réduire son impact visuel et de garantir son insertion harmonieuse dans le paysage.

## Article N 12 - Stationnement

Le nombre de places de stationnement à aménager doit être déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, de la fréquentation de la construction ainsi que des stationnements publics situés à proximité.

## Article N 13 - Espaces libres et plantations

Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes. En outre, les constructions réalisées sur des terrains arborés doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité.

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées.

Un traitement paysager des aires de stationnement est obligatoire et doit être adapté au paysage environnant afin de favoriser son intégration et limiter son impact visuel.

**Article N 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol**

Non réglementées.